

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
PADA PEMBIAYAAN AKAD *MURĀBAHAH*
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**
(Studi Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.)



SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Syariah UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri
Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh:
Ngavivatul Mukaromah
NIM. 1917301075**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF. K. H. SAIFUDDIN
ZUHRI PURWOKERTO
2024**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya :

Nama : Ngavivatul Mukaromah

NIM : 1917301075

Jenjang : S-1

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syari'ah

Universitas : UIN Prof. K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto

Menyatakan bahwa naskah skripsi berjudul **"EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN AKAD *MURABAHAH* PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.)"**

Ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, bukan dibuatkan orang lain, bukan saduran, juga bukan terjemahan. Hal-hal yang bukan karya saya yang dikutip dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang telah saya peroleh.

Purwokerto, 01 Desember 2023

Saya yang menyatakan,



Ngavivatul Mukaromah
NIM.1917301075

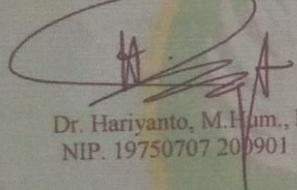
PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

**Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Akad *Murabahah* Perspektif
Hukum Ekonomi Syariah
(Studi Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp)**

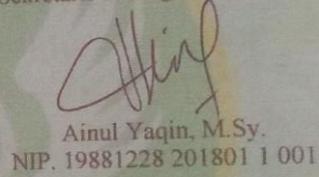
Yang disusun oleh Ngavivatul Mukaromah (NIM. 1917301075) Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H.
Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada tanggal **05 Januari 2024** dan
dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) oleh
Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I



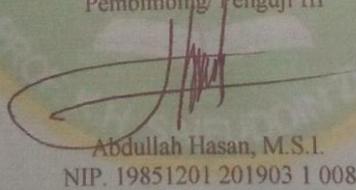
Dr. Hariyanto, M.Hum., M.Pd.
NIP. 19750707 200901 1 012

Sekretaris Sidang/ Penguji II



Ainul Yaqin, M.Sy.
NIP. 19881228 201801 1 001

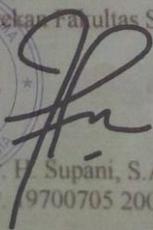
Pembimbing/ Penguji III



Abdullah Hasan, M.S.I.
NIP. 19851201 201903 1 008

Purwokerto, 26 Januari 2024

Dekan Fakultas Syari'ah



26 Januari 2024

Dr. H. Supani, S.Ag, M.A.
NIP. 9700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 01 Desember 2023

Hal : Pengajuan Munaqosyah Skripsi Sdri. Ngavivatul Mukaromah
Lampiran : 4 Eksemplar

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah UIN
Prof. K.H. Saifuddin Zuhri di
di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi, maka melalui surat ini saya sampaikan bahwa :

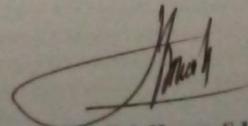
Nama : Ngavivatul Mukaromah
NIM : 1917301075
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syari'ah
Judul : Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan
Akad *Murābahah* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah
(Studi Putusan Pengadilan Agama Cilacap No.
5874/Pdt.G/2022/Pa.Clp.)

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Prof. K.H Saifuddin Zuhri untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)

Demikian atas perhatian bapak, saya ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Purwokerto, 01 Desember 2023
Pembimbing



Abdulloh Hasan, S.H.I., M.S.I.
NIP. 198512012019031008

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN AKAD
MURĀBAḤAH PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.)**

**ABSTRAK
NGAVIVATUL MUKAROMAH
NIM.1917301075**

**Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam
Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto**

Pada umumnya sengketa perekonomian terjadi karena beberapa akibat antara lain, adanya penipuan atau wanprestasi oleh pihak satu yang telah melakukan perjanjian dalam jual beli. Sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama Cilacap disebabkan karena adanya tidaktahuan pelawan bahwa ternyata tanah yang menjadikan jaminannya sudah di jual di kantor lelang. Salah satu perkara ekonomi syariah yaitu dalam akad *murābahah* yang masuk di Pengadilan Agama Cilacap dengan nomor putusan yaitu Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. Penulis menganalisis eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan akad *murābahah*, dan pertimbangan hakim eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan akad *murābahah*.

Penelitian yang penulis lakukan termasuk penelitian kepustakaan yaitu suatu penelitian yang berfokus pada objek penelitian berupa Putusan Pengadilan Agama Cilacap Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. Sumber data primer yang digunakan yaitu salinan putusan Pengadilan Agama Cilacap Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp dan 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp. Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis yaitu literatur baca yang didapatkan dari sumber data primer dan sekunder.

Penelitian ini menunjukkan bahwa Majelis hakim dalam memutus perkara sudah berpedoman pada hukum-hukum baik umum maupun hukum ekonomi syariah. Dalam perkara ini majelis hakim memutuskan perkara juga dengan mengacu pada putusan yang sebelumnya yaitu pada putusan nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp. Yang mana dalam putusan pada nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp. sama dengan kasus perkara nomor No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. Dalam perkara tersebut bahwa pelawan harusnya mengajukan perlawanan perbuatan melawan hukum namun malah mengajukan eksekusi hak tanggungan. Kemudian pelawan harusnya menggugat mereka yang melakukan akad dalam hal ini akad *murābahah*. Sesuai dengan KHES pasal 46 yang menjelaskan bahwa suatu akad hanya berlaku antara pihak pihak yang berakad. Sehingga majelis hakim menyatakan perlawanan yang diajukan pelawan adalah perlawanan yang tidak benar.

Kata Kunci: *Pembiayaan fasilitas Akad Murābahah, Eksekusi Hak Tanggungan, Hukum Ekonomi Syariah*

MOTTO

“ Didalam Kesulitan pasti akan ada kemudahan”

Diam Lebih Bijak dari pada berbicara merugikan

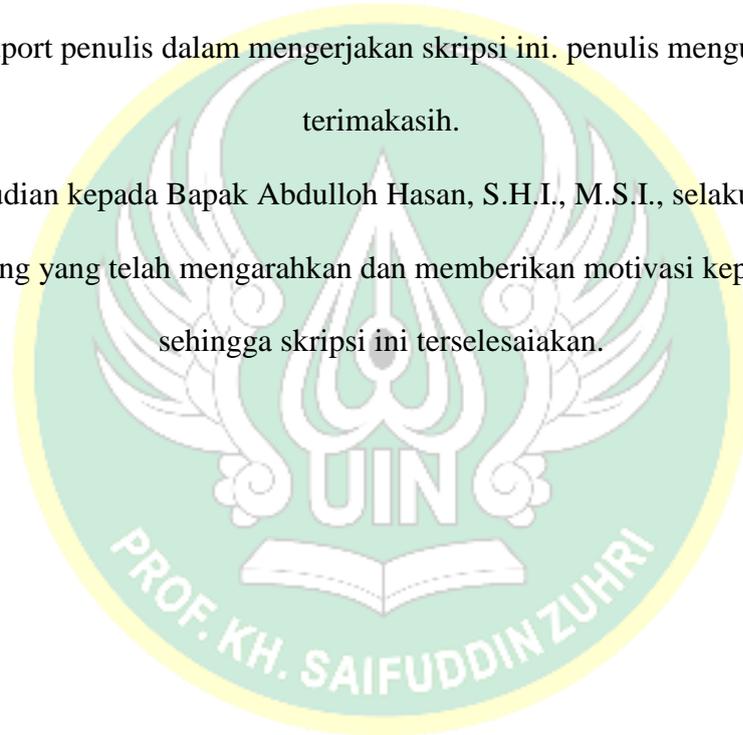


PERSEMBAHAN

Alḥamdulillāhirabbil'ālamīn, rasa syukur yang tak terhingga kupanjatkan kepada Allah SWT atas takdir indah yang diberikanNya untukku. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Agung Muhammad SAW, semoga selalu menyertai umatnya di dunia dan akhirat. Aamiin.

Dengan penuh rasa syukur dan bahagia, skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua penulis yang telah memberikan doa, dukungan dan selalu mensupport penulis dalam mengerjakan skripsi ini. penulis mengucapkan terimakasih.

Kemudian kepada Bapak Abdulloh Hasan, S.H.I., M.S.I., selaku dosen pembimbing yang telah mengarahkan dan memberikan motivasi kepada penulis sehingga skripsi ini terselesaikan.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543/3b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ṣa	Ṣ	Es (titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥ	Ḥ	Ha (titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Kha dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Ze (titik di atas)

ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ya
ص	Ṣad	Ṣ	Es (titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (titik di bawah)
ط	Ṭa'	Ṭ	Te (titik di bawah)
ظ	Za'	Z	Zet (titik di bawah)
ع	'Ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka

ل	Lam	L	'El
م	Mim	M	'Em
ن	Nun	N	'En
و	Waw	W	W
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

B. Ta' Marbūḥah di akhir kata bila dimatikan ditulis *h*

مرجاء	Ditulis	Murābahah
-------	---------	-----------

(Ketentuan ini tidak diperlukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, Seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal lainnya).

C. Vokal Pendak

Vokal pendek bahasa arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut :

--َ--	Fathah	Ditulis	A
-------	--------	---------	---

--◌̄--	Kasrah	Ditulis	I
--◌̅--	Ḍamah	Ditulis	U

D. Vokal Panjang

Vokal panjang bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasi gabungan huruf, yaitu :

1	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	صحابي	Ditulis	Ṣaḥābī
2	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	استصحاب	Ditulis	Istīṣḥāb
3	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	ثمان	Ditulis	Tsamān
4	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	ضمان	Ditulis	Ḍsamān
5	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	احتياط	Ditulis	Iḥṭiyāṭ
6	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	شرعنا قبلنا	Ditulis	Syar'un man qablanā
7	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	باع	Ditulis	Bā'i
8	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	استحسن	Ditulis	Istīḥsān
9	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	قياس	Ditulis	Qiyās
10	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	زرعاي	Ditulis	Zarā'i

11	Fathah + alif	Ditulis	ā
	اِيسْتِصْلَاح	Ditulis	Istiṣlāḥ
12	Fathah + alif	Ditulis	ā
	اِجَارَة	Ditulis	Ijārah
13	Kasrah +ya'mati	Ditulis	ā
	مَبِيع	Ditulis	Mabī
14	Kasrah +ya'mati	Ditulis	ī
	مُشْتَرِي	Ditulis	Musytarī
15	Kasrah +ya'mati	Ditulis	ī
	فِيهَا	Ditulis	Fīhā
16	Kasrah +ya'mati	Ditulis	ī
	تَلْفِيق	Ditulis	Talfīq

E. Vokal Rangkap

1	Kasrah +ya'mati	Ditulis	Ay
	عَلَيْهَا	Ditulis	'Alayhā

F. Kata Sandang Alif + Lam

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu , namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sedang yang diikuti oleh huruf syamsiyyah dengan kata sandang yang diikuti huruf qamariyyah.

1. Bila diikuti huruf Qamariyyah, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf syamsiyyah maupun huruf qamariyyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

الأحكام	Ditulis	Al-Aḥkām
المادة	Ditulis	Al-Mā'idah
الاقتران	Ditulis	Al-Qur'an
الابقرة	Ditulis	Al-Baqarah
الفضعا	Ditulis	Al-Qaḍā'u
المتفق	Ditulis	Al-Muttafaq
المختلف	Ditulis	Al-Mukhtalaf
الواديعه ياض ضمانة	Ditulis	Al-Waḍī'ah yad ḍamānah

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*, kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

النسعا	Ditulis	An-Nisā'
--------	---------	----------

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alamin, puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan nikmat yang tiada henti baik di pagi hari, siang hari, sampai malam hari baik jasmani maupun rohani untuk berbakti kepada dzat ilahi rabbi. Shalawat serta salam tercurah kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW juga keluarganya, shabat-shabatnya serta kita selaku umatnya.

Dengan penuh rasa syukur, berkat Rahmat dan Hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN AKAD *MURĀBAĤĀH* PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.)** Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya bantuan, dukungan, bimbingan, dan nasihat dari berbagai pihak dalam proses penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu penulis menyampaikan banyak terimakasih setulus-tulusnya kepada:

1. Dr. H. Supani, S.Ag., M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Dr. H. M. Iqbal Juliansyahzen, S.Sy.,M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Dr. Marwadi, M.Ag., selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Dr. Hariyanto, M.Hum., M.Pd., selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto.

5. M. Wildan Humaidi, S.H.I., M.H. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi dan Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
6. Mokhamad Sukron, Lc., M.Hum. selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi dan Tata Negara Fakultas Syariah UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
7. Ainul Yaqin, M.Sy., selaku Koordinator Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
8. Abdulloh Hasan, S.H.I., M.S.I. selaku Dosen Pembimbing Skripsi saya, terimakasih atas kesabaran dalam membimbing dan memberi masukan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Segenap Dosen Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan seluruh civitas akademik UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto khususnya Fakultas Syariah.
10. Kepada orang tua penulis yang tercinta Bapak Sugito dan Ibu Siti Khotijah, yang tiada hentinya mendukung, mendoakan, dan memberi semangat dalam proses menjalani pendidikan ini.
11. Kepada Abah K.H. Prof. Dr. Mohammad Roqib, M.Ag. dan Umami Hj. Noor Tri Y. Mutmainnah, S.Ag, selaku Pengasuh Pondok Pesantren Mahasiswa An Najah yang senantiasa selalu mendoakan dan memberikan motivasi kepada seluruh santrinya.
12. Kepada teman-teman HES angkatan 2019, khususnya kelas HES-B terimakasih kepada semuanya yang telah membantu dan memotivasi sehingga selesainya skripsi ini.

13. Kepada teman teman santri Pesantren Mahasiswa An Najah, khususnya angkatan 2019, kepada teman-teman kompleks Khadijah Al Kubra dan juga teman teman BLK Komunitas An Najah yang sudah ikut bersama sama berjuang menyelesaikan study dengan jurusannya masing masing, terimakasih sudah bersama sama saling memotivasi dalam menyelesaikan skripsi.
14. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang memberikan do'a, dukungan dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih untuk semuanya dan semoga dapat balasan yang terbaik dari Allah SWT. Aamiin.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih atas kebaikan-kebaikan yang telah diberikan, mudah-mudahan kebaikan tersebut dibalas oleh Allah SWT. Serta harapan bagi penulis, semoga penelitian ini dapat menimbulkan manfaat terkhusus bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Purwokerto, 01 Desember 2023

Penulis



Ngavivatul Mukaromah
NIM. 1917301075

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR SINGKATAN	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional	8
C. Rumusan Masalah	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
E. Kajian Pustaka	11
F. Sistematika Pembahasan	25
BAB II SENGKETA HAK TANGGUNGAN PEMBIAYAAN AKAD	
<i>MURABAHAH</i> DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH	

A. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah

1. Pengertian Sengketa Ekonomi Syariah27
2. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah..... 29
3. Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Jalur Litigasi.....31

B. Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*

1. Pengertian Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*32
2. Rukun dan Syariah Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*.....36
3. Landasan Hukum Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*.....36
4. Jaminan Dalam Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*.....38

C. Hak Tanggungan

1. Hak Tanggungan.....43
2. Eksekusi Hak Tanggungan.....44

BAB III EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN AKAD *MURABAHAH* PUTUSAN NOMOR : 5874/PDT.G/2022/PA.CLP DI PENGADILAN AGAMA CILACAP

1. Deskripsi putusan nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.47
2. Pertimbangan hakim eksekusi hak tanggungan fasilitas pada pembiayaan *Murābahah* putusan nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp di pengadilan agama cilacap58

**BAB IV PERTIMBANGAN HAKIM PADA EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN PEMBIAYAAN AKAD *MURĀBAḤAH*
PUTUSAN No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp MENURUT HUKUM
EKONOMI SYARIAH.**

Pertimbangan hakim pada eksekusi hak tanggungan pembiayaan akad *murābahah* pada putusan no. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp menurut hukum ekonomi syariah. 66

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan75

B. Saran76

DAFTAR PUSTAKA

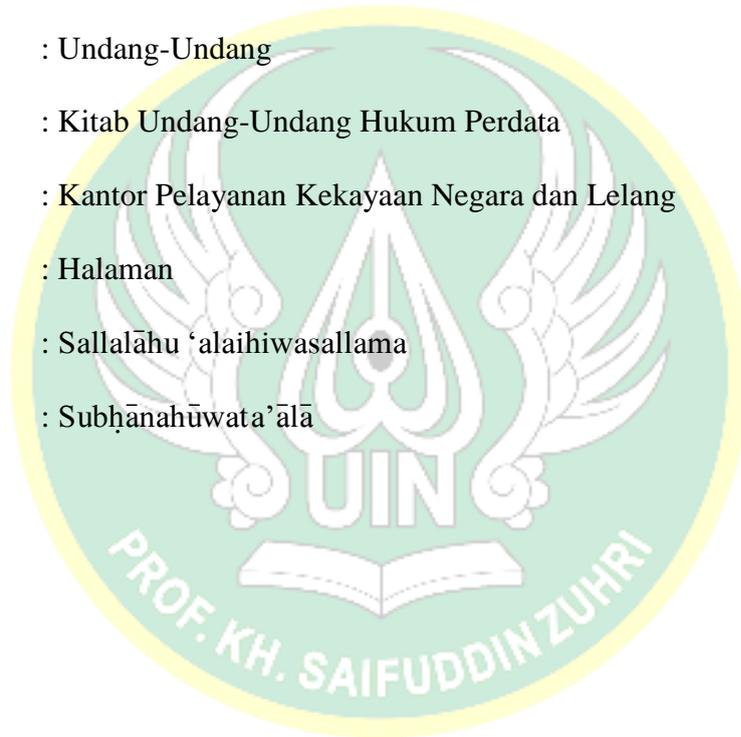
LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



DAFTAR SINGKATAN

PA	: Pengadilan Agama
S.H	: Sarjana Hukum
MA	: Mahkamah Agama
DSN-MUI	: Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia
HES	: Hukum Ekonomi Syariah
PP	: Peraturan Pemerintah
UU	: Undang-Undang
KUHPer	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
Hlm	: Halaman
SAW	: Sallalāhu ‘alaihiwasallama
SWT	: Subḥānahūwata’ālā



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 putusan Pengadilan Agama Nomor: 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.

Lampiran 2 Daftar Riwayat Hidup



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perekonomian berbasis syariah mulai muncul bersamaan dengan perkembangan Islam. Pandangan, pendapat dan teori yang mendukung untuk kepentingan kehidupan di masa depan. Dengan adanya ekonomi syariah mengharapkan kemudahan bagi masyarakat untuk bisa memenuhi kebutuhan hidup. Karena pertumbuhan perekonomian yang cepat dan cukup rumit, menimbulkan macam-macam kerjasama dan perdagangan. Semakin banyak kerjasama semakin berkembang juga bisnis yang ada, dan semakin banyak perselisihan antara pihak yang terlibat.¹

Pada umumnya sengketa perekonomian terjadi karena beberapa akibat antara lain, adanya penipuan atau wanprestasi oleh pihak satu yang telah melakukan perjanjian dalam jual beli, terdapat ketidaksesuaian dalam akad kesepakatan dilakukan oleh pihak satu, adanya keterlambatan dilakukan oleh pihak satu, adanya kesalahan terjadi yang dilakukan pihak satu. Dari beberapa perbuatan tersebut dapat menimbulkan perselisihan antara pihak, karena ada pihak yang memang dirugikan.

Sengketa juga muncul di kehidupan sehari-hari sebagai akibat adanya hubungan hukum antara perorangan dan lembaga terkait. Hal ini sama seperti konflik ekonomi syariah. Oleh karena itu, sejalan pertumbuhan perekonomian

¹ Zulfa Amelia Solihah, "Penerapan Ketentuan Parate Eksekusi Dalam Sengketa Ekonomi Syariah (Studi Kasus Putusan Nomor 0124/Pdt.G/2017/PTA.Bdg)", *Skripsi* diterbitkan (Jakarta: UINSyarifHidatullah,2020), hlm.5. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/55544> tanggal 30 November 2023. pukul 15.05.WIB.

di sekitar ekonomi syariah di Indonesia yang legal dan bervalidasi bank syariah sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 terkait Perbankan Syariah. Selanjutnya lahir undang-undang dan peraturan perundangan lainnya, misalnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), berbagai peraturan Bank Indonesia, peraturan Bapepam, dan peraturan-peraturan lainnya²

Dalam ekonomi, Islam memiliki dasar hukum yang bisa mengatur perekonomian syariah yaitu terdapat pada al-Qur'an dan as-Sunnah Rasulullah SAW. Jika terdapat suatu permasalahan yang belum tercantumkan di dalam al Quran atau sunnah-sunnah Rasulullah SAW kemudian para alim ulama melakukan ijtihad. Sehingga masyarakat muslim tidak perlu khawatir jika terjadi kesalahan yang tidak sesuai dengan aturan.

Diatur pada pasal 1 angka 13 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 terkait pembaruan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwasanya landasan syariah yaitu kesepakatan berlandaskan hukum Islam untuk melakukan usaha baik antara pihak bank atau pemilik modal dengan para nasabah atau orang yang akan melakukan usaha. hal-hal yang bisa dikatakan sesuai dengan prinsip syariah, antara lain pembiayaan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan (*mudharābah*), pembiayaan ekuitas (*musyarakāh*), prinsip mengambil keuntungan dengan jual beli (*murābahah*), atau pembiayaan sewa menyewa tempat murni tanpa adanya pilihan (*ijārah*),

² Ridwan, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* (Purwokerto: STAIN Press, 2016), hlm. 2-3.

atau adanya pemindahan pemilik atas sewa barang dari pihak bank oleh pihak lain (*ijārah wa al-iqtina*).³

Perekonomian berbasis syariah, terdapat legalitas yang dipergunakan dalam Undang-Undang perbankan syariah disebut hukum ekonomi syariah yang dasarnya meliputi, asas pertukaran manfaat, kerjasama, kepemilikan, tolong menolong. Pertukaran jasa membutuhkan keterlibatan banyak orang, baik secara individu maupun dalam kelompok/lembaga pertukaran manfaat berkaitan dengan hak milik karena peredaran manfaat bisa terjadi karena benda tersebut telah dimiliki. Proses pertukaran manfaat yaitu melewati nilai kerja sama dan nilai hak milik dan terakhir nilai tolong menolong (*al-ta'awun*).⁴

Lembaga syariah menggunakan kesepakatan berbasis syariah untuk memperoleh dana dan kemudian menyalurkan dananya dengan peminjaman kredit. Dalam melakukan kesepakatan peminjaman pada lembaga syariah tentunya memerlukan jaminan supaya tidak ada rasa kecurangan dalam kesepakatan tersebut. Pada kenyataannya di Indonesia, paling banyak menggunakan pembiayaan akad *murābahah*, sehingga memunculkan opini bank syariah di Indonesia merupakan bank *murābahah* dikarenakan bank

³ Akhmad Subhan Fitri, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Akad Murabahah dan Ijarah Multijasa", *Skripsi* diterbitkan (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2019), hlm. 6. <https://eprints.uinsaizu.ac.id/5044/1/JUDUL%20I%20BAB%20V%20DAFTAR%20PUSTAKA.pdf>. 27 September 2023, pukul. 10.10.

⁴ Muhamad Kholid, "Prinsip Prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam Undang Undang Tentang Perbankan Syariah", *Asya-Syari'ah*, vol. 20, no. 2, 2018, hlm 158. https://scholar.google.co.id/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=Muhamad+Kholid%2C%E2%80%9DPrinsip+Prinsip+Hukum+Ekonomi+Syariah+dalam+Undang+Undang+Tentang+Perbankan+Syariah%E2%80%9D%2C++AsySyari%E2%80%99ah%2C+vol.+20%2C++no.+2%2C+2018%2C+hlm+158.&btnG=23 September 2023, pukul 12.23.

syariah menggunakan prinsip kehati-hatian sehingga dapat dilaksanakan dengan efektifitas dan efisien untuk meminimalisir risiko kerugian bank.

Pembiayaan *murābahah* merupakan akad yang dijalankan menggunakan sistem jual beli dengan mengambil keuntungan namun dengan spesifikasi yang jelas dan juga disepakati oleh dua belah pihak agar terhindar dari riba. Sistem pembayaran *murābahah* bisa menggunakan secara langsung atau secara kredit. Untuk pembayaran secara kredit, biasanya terkendala dengan risiko macet dalam pelunasannya. Maka pihak bank sewaktu-waktu bisa mengambil jaminannya. Oleh karena itu, keterlambatan pelunasan dapat dianggap sebagai kelalaian, pihak bank dapat melakukan lelang sendiri atau mengajukan permintaan eksekusi lelang baik kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) maupun di Pengadilan Agama⁵.

Lembaga yang memiliki kekuasaan untuk menangani perkara perekonomian syariah yaitu Pengadilan Agama, Sesuai dengan pasal 49 Undang-Undang No. 3 Tahun 2006, kemudian berubah Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. Pada peraturan sebelumnya, belum ada secara khusus peraturan terkait pemberi kewenangan kepada pengadilan untuk memutuskan perkara ekonomi syariah. Mahkamah Konstitusi memutuskan dan menetapkan bahwa sengketa syariah bisa diselesaikan di Pengadilan agama dengan ketentuan Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2012. seperti yang terjadi pada Pengadilan Agama Cilacap.

⁵ Muhammad Ridwan dan Dipo Wahjoeno, "Prespektif Akad Murabahah dalam Bank Syariah", *Jurnal Ekonomi Syariah*, vol 1, no. 1, 2019, hlm. 24. <http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/lantabur/article/view/3538>. 21 September 2023.pukul 09.56.

Peradilan Agama Cilacap pada tanggal 08 Desember 2022 mendapatkan sebuah gugatan perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan kesepakatan pembiayaan *murābahah*, pelawan mengajukan gugatan selaku nasabah dari PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Junianto, S.H., M.Kn., Taufik Nuradi, S.H., Dick Tuju Gemilang, S.H., Sri Margiati, S.H., dan Karya Bima Satriya Yuwono, S.H. sebagai advokat. Disini mereka menggugat terlawan sebagai seorang yang telah membeli sebidang tanah dari lelangan. Dan kemudian memberikan kuasanya kepada Fransisco Samuel Halomoan Purba, S.H., Bagus Dwi Pramono, S.H., Dan Albert Marnaek Simbolon, S.H., sebagai advokat.

Berdasarkan putusan nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. Pada awalnya pelawan telah melakukan perjanjian dan menandatangani yaitu pada kredit dengan akad pembiayaan *murābahah* dengan jaminan hak tanggungan tanah dengan seluas 435m² dan tanah seluas 1.118 m². Dengan 2 jaminan tersebut maka total pinjaman yang diberikan yaitu sebesar Rp.650.000.000. Pada mulanya kesepakatan kredit tersebut pihak pelawan termasuk lancar dalam melakukan pembayarannya namun dikarenakan ada covid-19 pelawan mengalami keterlambatan dalam pembiayaan tersebut. Dan kemudian pada sekitar awal bulan Maret 2021 pelawan akan melunasi peminjaman kredit ke PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet, tetapi PT BPR SYARIAH Gunung Slamet tidak menyetujui dengan alasan pinjaman kredit dengan jaminan atas sebidang tanah SHM nomor : 333 seluas 435 m² atas Nama Penggugat yang telah dilelang dan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Lelang (KPKNL) Purwokerto, sedangkan jaminan atas SHM nomor : 130 dengan tanah seluas 1.118 m2 nama pemegang hak Masirah telah dilunasi oleh Sdri. Masirah secara langsung / tanpa proses lelang. dan tanah dengan luas 435 m2 sudah berpindah tangan menjadi milik pembeli lelang dengan sdri. Narniati.

Kemudian pihak pelawan tersebut tidak tahu jika jaminan atas sebidang tanah dengan SHM Nomor : 333 seluas 435 m2 atas nama Penggugat akan dilelang karena sebelumnya tidak ada yang memberitahu atau pemberitahuan terkait pelelangan tersebut. Kemudian pada tanggal 2 Maret 2021 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto menerangkan surat yang tertulis bahwa Sdri. Narniati (Terlawan) telah ditunjuk sebagai pembeli lelang oleh pejabat lelang. Kemudian tertanggal 16 Maret 2021 kantor PT BPR SYARIAH Gunung Slamet menyatakan bahwa pembiayaan kredit *murabahah* sebesar Rp.650.000.000 atas nama penggugat telah lunas. Kemudian pada akhirnya PT BPR SYARIAH Gunung Slamet menginformasikan dan membenarkan bahwa tanah dengan luas 432 m2 telah dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)⁶.

Dalam perkara tersebut pihak pelawan merasa ada tidak sesuai dalam melakukan kerja sama dimana pihak pelawan merasa dirugikan oleh pihak PT. BPR Syariah yang melakukan pelelangan terlebih dahulu tanpa adanya kesepakatan. Namun pihak Pelawan juga sebenarnya memiliki itikad

⁶ Salinan Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.

baik yaitu ingin melunasi hutangnya kepada PT. BPR Syariah. Bank BPR Syariah tidak mendengarkan bahwa pihak pelawan akan melunasi semua tanggungan yang dimilikinya. Namun, malah Pihak Bank BPR Syariah sudah melakukan lelang terlebih dahulu tanpa adanya pemberitahuan secara resmi. Dalam hal ini pihak pelawan merasa rugi karena tanah yang seharusnya masih menjadi miliknya sudah dimiliki oleh orang lain yaitu pembeli lelang tersebut dalam kasus ini yaitu terlawan (Nirniati). Dan kemudian akhirnya pihak pelawan dalam hal ini yaitu Masirah merasa dirugikan dengan adanya pejualan Hak Tanggungan tanah tersebut.

Hal tersebut menjadikan penulis tertarik untuk mengkaji atau menganalisis putusan tersebut baik dalam pemutusan persoalan eksekusi hak tanggungan pada fasilitas pembiayaan *murābahah*, pada putusan nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. Perspektif hukum ekonomi syariah terutama pertimbangan hakim pada kasus eksekusi hak tanggungan fasilitas pembiayaan *murābahah*, pada putusan nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp di Pengadilan Agama Cilacap.

Dengan ini penulis mengambil judul **“Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Akad *Murābahah* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan Pengadilan Agama Cilacap No : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp).”**

B. Definisi Operasional

Dengan adanya ini penulis berharap tidak ada kesalahpahaman untuk memahami skripsi berjudul Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan

Akad *Murābahah* Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan Pengadilan Agama Cilacap No : 5874/Pdt.G/2022/Pa.Clp).” maka penulis memberikan penjelasan beberapa istilah yang berkaitan dengan judul :

1. Eksekusi Pada Hak Tanggungan

Kemudian terdapat pasal yang mengatur tentang hak tanggungan yaitu pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi “ Jika terdapat nasabah yang melakukan cidra janji maka pemegang jaminan yang pertama memiliki hak untuk menjual objek jaminan tersebut baik itu dilakukan sendiri atau menggunakan jasa lelang untuk melunasi hutangnya”. Jika dilihat menurut Undang-Undang No. 4 pasal 1 ayat 1, Hak Tanggungan merupakan segala bentuk objek atau benda yang berhubungan dengan tanah. dalam Undang-Undang pokok agraria juga menjelaskan tentang benda atau objek yang berhubungan dengan tanah yang kemudian digunakan untuk kepentingan pelunasan utang piutang yaitu di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.⁷

Dari penjelasan diatas bahwa hak tanggungan bisa berupa objek benda untuk dijadikan jaminan dalam suatu perjanjian. Sedangkan perlawanan eksekusi pada hak tanggungan merupakan perlawanan yang biasanya diajukan di Pengadilan Agama untuk mencapai kesepakatan dapat diterima kedua pihak baik pihak pelawan ataupun pihak terlawan.

⁷ Husni Kamal,” Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif dan Fiqh Muamalah”, *Al Mashaadir*, vol. 1, no. 2, 2020, hlm. 58. <http://jurnal.stisummulayman.ac.id/index.php/almashaadir/article/view/20.21September2023>. pukul 10.21.

2. Fasilitas Akad *Murābahah*

Fasilitas *murābahah* adalah transaksi yang dilakukan di bank syariah. Akad *murābahah* adalah kesepakatan antara nasabah dan pemilik modal (Bank Syariah) kemudian menyepakati harga dan keuntungan untuk kedua belah pihak dan tidak boleh dirubah tanpa adanya kesepakatan selama akad tersebut masih berlaku⁸. Sebagai kuasa atas nama nasabah dalam pembiayaan *murābahah*, bank syariah memerlukan akad, sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04 Tahun 2000 dan sesuai dengan syarat berlakunya akad atau perikatan menurut pasal 1320 KUH Perdata yaitu kesepakatan kedua belah pihak, kesanggupan untuk membuat suatu kesepakatan, adanya obyek kesepakatan dan adanya suatu sebab yang halal.⁹

C. Rumusan Masalah

Melihat hasil dari permasalahan yang sudah dijelaskan oleh penulis maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan akad *murābahah*, pada putusan nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp di Pengadilan Agama Cilacap ?

⁸ Silvia Dora Bonita, dkk, "Implementasi Syariah Compliance pada Akad Murabahah dan Ijarah (Studi Kasus pada KSPPS BMT Fastabiq Jepara)", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, vol. VII, no. 2, 2017, hlm.91. <https://ejournal.almaata.ac.id/index.php/JESI/article/view/591>. 23 September 2023. pukul 11.21.

⁹ Jainudin Basri, dkk, "Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Dalam Prespektif Hukum Di Indonesia", *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, vol. 4, no. 2, 2022, hlm. 379. <https://ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/view/1802>. 24 September 2023. pukul 12.23.

2. Bagaimana pertimbangan hakim eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan akad *murābahah*, pada putusan nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp di Pengadilan Agama Cilacap perespektif hukum ekonomi syariah?

D. Tujuan Penelitian

Berikut adalah maksud penulis menulis proposal skripsi ini yaitu :

1. Bertujuan untuk mengetahui eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan akad *murābahah*, pada putusan nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp di Pengadilan Agama Cilacap
2. Bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim eksekusi hak tanggungan fasilitas pada pembiayaan akad *murābahah*, pada putusan nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp di Pengadilan Agama Cilacap perespektif hukum ekonomi syariah

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dapat menghasilkan manfaat baik manfaat teoritis maupun praktis yaitu :

1. Manfaat teoritis

Kajian ini dapat membawa manfaat dan ilmu pengetahuan tentang ilmu fiqh muamalah dalam memutuskan permasalahan dan analisis putusan terhadap eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan akad *murābahah* dan pengetahuan tentang aspek pertimbangan majelis Hakim untuk memutuskan perkara analisis putusan terhadap eksekusi

hak tanggungan pada pembiayaan akad *murābahah* perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

2. Manfaat praktis

Manfaat praktisi ini semoga bermanfaat untuk warga sekitar, serta memberikan ulasan untuk orang yang bermasalah dengan hak tanggungan, ataupun yang ingin meneliti mengenai prosedur lelang dan juga untuk mahasiswa fakultas syariah dan hukum yang ingin memahami putusan terhadap eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *murābahah* dan memahami pertimbangan hakim terhadap eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan akad *murābahah* Analisis Putusan Pengadilan Agama No. : 5874/Pdt.G/PA.Clp perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

F. Kajian Pustaka

Tinjauan pustaka bertujuan menyajikan bacaan yang berkaitan dengan permasalahan yang teliti ambil dari sudut pandang tersebut, sehingga tinjauan pustaka menjadi dasar penyusunan proposal ini ditinjau oleh peneliti. Oleh karena itu, penulis mencari artikel akademik berupa skripsi, tesis dan karya ilmiah lainnya . uraiannya sebagai berikut :

1. Skripsi dengan judul “Pemberlakuan Tanggungan Terhadap Akad *Murābahah* Belum Jatuh Tempo: Pandangan Islam dan Hukum Positif (Studi Kasus Putusan No. 362k/AG/2013) Pengadilan Agama Padang, dalam skripsi Dindaa Maharanii mengkaji pemahaman hukum positif dan hukum Islam tentang penegakan tanggungan kesepakatan *murābahah* sebelum habis waktu pelunasan. Pada skripsi ini peneliti juga mengambil

dari putusan Mahkamah Agung dan menganalisisnya, sehingga penulis skripsi ini lebih menekankan pada teori-teori yang berlaku dalam kasus putusan tersebut.

Pengeksekusian hak tanggungan pada perjanjian *murābahah* sebelum waktu habis dalam pelunasan jika dilihat dari aspek hukum dengan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pengeksekusi tanggungan memungkinkan penggunaan tanggungan untuk menyelesaikan tagihan dengan menjualkan objek tanggungan. Memang, berdasarkan buku HIR dan R.Bg jika yang menang dalam pelelangan tersebut berhak untuk mengatur dalam pelelangan dan menjatuhkan hukuman jaminan yang telah ditentukan oleh hakim. Apakah penjaminan dapat dieksekusi terlebih dahulu atau tidak, tergantung pada perjanjian pembiayaan. Klausula wanprestasi biasanya menjelaskan jangka waktu dimana penunggak bisa dikatakan cidra janji. Apabila, belum ada klausula demikian tidak ada, maka melihat Pasal 6 UUHT, Penagih boleh melelang objek tanggungan tersebut pada pihak yang meminta persetujuan dari pihak penunggak.¹⁰

Persamaan pada skripsi ini yaitu membahas eksekusi hak tanggungan pada akad membedakan pada skripsi ini yaitu ada pada perspektif yang digunakan pada skripsi ini menggunakan Hukum Ekonomi Syariah.

¹⁰ Dinda Maharani, "Eksekusi Jaminan Terhadap Akad *Murābahah* Sebelum Waktu Habis: Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam (Studi Kasus Putusan No. 362k/Ag/2013) Pengadilan Agama Padang" *Skripsi* diterbitkan (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Fakultas Syariah, 2018), hlm. 74. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/44705>. 24 September 2023 pukul 12.00.

2. Dalam skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Dan Hukum Acara Perdata Terhadap Putusan Pengadilan Agama Nomor 0319/Pdt.G/2018/Pa.Mgt Penolakan Kewajiban Atas Eksekusi Hak Tanggungan”, skripsi oleh Indana Zulfa mengkaji Putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA. Pokok permasalahan dalam putusan tersebut tentang menolak pelaksanaan hak tanggungan adalah Musri Novita Sari, debitur di PT. Bank Mega Syariah wanprestasi atas peristiwa akad *murābahah* yang telah disetujui, maka PT. Bank Mega Syariah Madiun mengambil langkah menjual dengan cara lelang objek jaminan perjanjian *murābahah* tersebut. Tata cara lelang tersebut PT. Bank Mega Syariah Madiun menyelenggarakan lelang di kantor KPKNL Madiun. Setelah itu KPKNL Madiun menyatakan penawaran penawaran pelelangan pada 10 Juni 2015. Kemudian 09 Juli 2015, kantor KPKNL menerbitkan Berita Acara Pelelangan yaitu 32/ tahun 2015 dan pembeli barang lelang mengambil dari kantor pelelangan tersebut atas nama Sularno. Setelah pelelangan beberapa tahun lalu, Pembeli lelang tidak mampu lagi membayarkan objek tersebut, maka pembeli lelang memohon kepada Pengadilan Agama Megetan untuk melakukan eksekusi, namun ketika akan berlangsungnya eksekusi tersebut terdapat penolakan karena para pelawan tidak mengetahui adanya pelelangan tersebut.¹¹

¹¹ Indana zulfa, “Analisis Hukum Islam dan Hukum Acara Perdata Terhadap Pengadilan Agama Nomor 0319/Pdt.G/2018/Pa.Mgt Tentang Penolakan Pelaksanaan Atas Eksekusi Hak Tanggungan“ *Skripsi* diterbitkan (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Syariah, 2020), hlm. 87.

Kesamaan pada sekripsi tersebut adalah penyelesaian eksekusi hak tanggungan pada akad *murabahah* yang membedakan yaitu ada pada pertimbangan hakimnya dimana hakim memiliki pedoman undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama. Karena di dalam kitab Undang-undang tersebut sudah dijelaskan juga dan jika di implentasikan pada putusan ini juga sudah sesuai dimana para pelawan dan terlawan sudah ada penyadaran dan sudah mau untuk berdamai namun ada permasalahan pada pihak pelawan yang tidak benar dan harus dilindungi hak-haknya.

3. Dalam jurnal dengan judul “Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Hadapan Pengadilan Agama Di Pengadilan Gorontalo Kelas 1a (Studi Kasus Nomor Perkara 599/Pdt.G/2018/Pa.Gtlo)” jurnal ini disusun oleh Ummul Khair Mukhlis, Patimah yang mengkaji tentang Undang-undang RI No. Tahun 2006 tentang Kekuasaan Peradilan Agama mencerminkan pertumbuhan serta pemahaman dalam peraturan undang-undang yang ada untuk masyarakat. Akibat ketidaksesuaian muncul ketika seorang (secara individu ataupun perwakilan anggotanya) dihadapkan pada keadaan yang kompleks menciptakan ketidakpastian untuk mempengaruhi posisinya. Dalam mempertimbangkan kasus ekonomi syariah untuk diadili utamanya kasus perekonomian syariah, terdapat hal hal yang utama harus di lakukan, yaitu: a. Pertama, harus bisa dilihat bahwa itu bukan akad yang klausa

arbitrase, b. Memahami dengan seksama kesepakatan kerjasama, c. Tidak diizinkan menggunakan hal yang dapat merusak prinsip syariah.¹²

Kesamaan pada jurnal ini yaitu membahas tentang eksekusi hak tanggungan yang pada bank syariah yang memiliki akad seperti *murābahah*. Perbedaan yaitu pada sekripsi ini membahas proses akad *murābahah* yang ada pada pengadilan agama serta Dasar hukum muamalah yang digunakan untuk memutuskan perkara.

4. Dalam jurnal yang berjudul “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perkara Pembiayaan *Murābahah* Di Pengadilan Agama Medan” ditulis dari Muhammad Fitri Adi, Budi Sastra Panjaitan, Mhd. Yadi Harahap. Dalam artikel jurnal ini menjelaskan mengenai pelaksanaan pelelangan jaminan dimana hakim memutuskan perkara dalam menegakan hukum secara adil. Pada saat eksekusi hak tanggungan di laksanakan memungkinkan terjadi kendala yang dapat menghambat berlangsungnya eksekusi. Masalah khusus yang mungkin timbul, terutama pada saat pelaksanaan pengeksekusian yaitu: Penagih mendapatkan padanan hukum, Penerima jaminan tidak mau melepaskan atau menelantarkan barang yang digadaikan dengan sukarela, barang yang digadaikan oleh pihak penagih melainkan jamanin tersebut

¹² Ummi Khair Mukhlis, Patimah,” Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama Gorontalo Kelas 1a (Studi Kasus Perkara Nomor 599/Pdt.G/2018/Pa.Gtlo) “, *Jurnal Ilmiah* , vol. 2, no. 1, 2020, hlm. 167. <https://journal3.uin-alauddin.ac.id/index.php/qadauna/article/view/16793>. 11 Juni 2023. pukul 12.24.

bertuliskan dengan nama keluarga dari pihak penunggak sehingga merasa keberatan dan akhirnya melakukan pengeksekusian jaminan.¹³

Persamaannya yaitu terdapat pada penegakan eksekusi hak tanggungan permasalahan *murābahah*. Yang membedakannya yaitu pada perkara dalam menyelesaikan nasabahnya yang ingkar janji (wanprestasi) yang tidak sampai pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungannya.

5. Dalam jurnal yang berjudul “Strategi Mediasi Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Benda Jaminan Dalam Pembiayaan *Murābahah* Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus : PT Bank Syariah Indonesia Area Medan Kota)” yang disusun oleh M.Fauzan Rusyidin Nst, Mustafa Khamal Rokan. Dalam jurnal ini membahas tentang Strategi Penyelesaian Eksekusi Hak Jaminan pada kesepakatan akad *murābahah* di PT Bank Syariah Indonesia Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Medan Kota. Dilakukannya pengeksekusian ini karena ada tidaksesuaian dalam kesepakatan. Proses litigasi merupakan proses hukum yang dilakukan untuk meredam pertikaian dengan melalui jalur peradilan seperti yang dilakukan oleh PT Bank Syariah Indonesia ACR Kota Medan melakukan penegakan ukum di Peradilan Agama (PA) atau di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Kesamaan antara jurnal ini dengan skripsi penulis adalah sama sama membahas eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *Murābahah*.

¹³ Muhammad Fitri Adi, Budi Sastra Panjaitan, Mhd. Yadi Harahap” Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Permasalahan Pembiayaan Murabahah Di Pengadilan Agama Medan”, *Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam*, vol. 10, no. 2, 2022, hlm. 925.

Yang membedakan yaitu pada proses atau strategi yang seharusnya ditempuh untuk penyelesaian sengketa pada akad *Murābahah*.

No.	Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Dina Maharani	Eksekusi Jaminan Terhadap Akad <i>Murābahah</i> Belum Jatuh Tempo: Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam(Kasus Putusan No.362k/AG/2013) Pengadilan Agama Padang.	Membahas eksekusi hak tanggungan pada akad <i>murābahah</i> perspektif hukum yang digunakan terhadap pertimbangan hakim dengan menggunakan perspektif hukum ekonomi syariah	membedakan pada skripsi ini yaitu ada pada prespektif yang digunakan pada skripsi ini menggunakan Hukum Ekonomi Syariah.
2.	Indana Zulfa	Analisis Hukum Islam dan Acara Perdata Terhadap Putusan Pengadilan Agama Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA .Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan.	Kesamaan sekripsi ini yaitu tentang penyelesaian eksekusi hak tanggungan. menurut pandangan hukum Islam dan Hukum	yang membedakan yaitu pertimbangan hakimnya dimana hakim mengingat pada undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang

			Positif	Peradilan dan juga hukum Islam yang digunakan. sekripsi ini menggunakan hukum ekonomi syariah yang lebih umum.
3.	Ummul Khair Mukhlis dan Patimah	Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Gorontalo KelA 1A (Kasus Perkara Nomor 599/Pdt.G/2018/PA. Gtlo)	Persamaan pada jurnal tersebut yaitu membicarakan tentang penegakan hak tanggungan yang terjadi pada nasabahnya yang melakukan akad seperti <i>murābahah</i> sama sama menggunakan jalur peradilan dalam menyelesaikan pertikaian	Perbedaan yaitu pada sekripsi ini membahas proses akad <i>murābahah</i> yang ada pada pengadilan agama serta Dasar hukum muamalah yang digunakan untuk memutuskan perkara.
4.	Muhamma	Pelaksanaan Hak	Persamaan	membedakannya

	d Fitri Adi, Budi Sastra Panjaitan, Mhd. Yadi Harahap.	Tanggungans Dalam Kasus Pembiayaan <i>Murābahah</i> Oleh Pengadilan Agama Medan	artikel jurnal ini yaitu sama sama menjelaskan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.	yaitu pada perkara dalam menyelesaikan nasabahnya yang ingkar janji (wanprestasi) yang tidak sampai pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungannya.
5.	M. Fauzan Rusyidi Nst, Mustafa Khamal Rokan.	Strategi Realisasi Ekssekusi Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan <i>Murābahah</i> Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus: PT Bank Syariah Indonesian Area Medan Kota).	Persamaan yaitu sama sama membahas penyelesaian hak tanggungan pada akad <i>murābahah</i> ..	Perbedaan yaitu, pada proses atau strategi yang seharusnya ditempuh untuk penyelesaian sengketa pada akad <i>murābahah</i> ..

G. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah penjelasan mengacu pada konsep peneliti lakukan untuk dapat menjawab dari masalah penelitian, adapun susunanya sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini bersumber dari informasi yang termasuk penelitian kepustakaan. Kepustakaan digunakan untuk mencari konsep,

materi, wawasan dan pengamatan berkaitan topik masalah yang akan diuraikan.¹⁴ Jenis penelitian ini dipilih karena objek kajian yang penulis teliti merupakan dokumentasi hasil putusan dari pengadilan sehingga untuk mengkajinya diperlukan data-data dari berbagai literatur seperti buku, kitab, peraturan, jurnal, dan lainnya.

Pada penelitian ini menarik permasalahan yang terdapat pada putusan pengadilan agama nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. Putusan tersebut telah terjadi berperkara yaitu Masirah dalam hal ini sebagai pelawan dan sekaligus nasabah dari Bank BPR Syariah. Pada putusan tersebut bahwa masirah sudah melakukan perjanjian pembiayaan akad *murābahah*. Namun, karena adanya covid 19 sehingga pihak masirah tidak bisa melanjutkan kewajibanya. Sehingga dalam hal ini pihak Bank BPR Syariah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan di kantor pelelangan purwokerto. Kemudian pada lelang tersebut tanah jaminannya sudah dibeli oleh pihak Nirniati yaitu terlawan. Dalam hal ini, pihak masirah merasa dirugikan karena tanah jaminannya harusnya masih menjadi milik masirah namun ternyata sudah di jual oleh bank BPR Syariah. Kemudian, Masirah mengajukan gugatan ke pengadilan agama cilacap yaitu eksekusi hak tanggungan. Namun menurut penulis, ini tidak benar karena menurut KHES pasal 46 yang menjelaskan bahwa suatu akad hanya berlaku antara pihak pihak yang berakad. Sehingga dalam kasus tersebut harusnya Masirah hanya menggugat pihak Bank BPR

¹⁴ Indana Zulfa, *Skripsi* diterbitkan (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020), hlm.16.

Syariah bukan Nirniati yang dalam hal ini hanya pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menganalisis kesenjangan (perkara) pada dokumen hasil putusan hakim, yang memuat bagian dari yuridis seperti nilai-nilai dan perundang-undangan yang berlaku, dan juga relevan dengan teori Syariah yang berasaskan kitab suci al-Qur'an serta hadist-hadist nabi.¹⁵ Pendekatan yuridis digunakan dalam perkara ini mengacu pada undang undang hak tanggungan yaitu Undang-Undang No. 4 pasal 1 ayat 1, Hak Tanggungan merupakan segala bentuk objek atau benda yang berhubungan dengan tanah. Dalam Undang-Undang pokok agraria juga menjelaskan tentang benda atau objek yang berhubungan dengan tanah yang kemudian digunakan untuk kepentingan pelunasan utang piutang yaitu di atur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Kemudian pendekatan normatif mengacu pada KHES yaitu dalam putusan ini terdapat ketidaksesuaian dalam melakukan kesepakatan yaitu kurangnya kesepakatan antara pemilik asli dengan yang melakukan lelang tersebut sehingga terjadi kesalahpahaman.

¹⁵ Suyatno, "Analisa Perlindungan Data Pribadi Pengguna Fintech Berdasarkan Pendekatan Yuridis Normatif di Indonesia", *Journal of Management*, vol. 5, no. 3, 2022, hlm. 485. <https://www.journal.stieamkop.ac.id/index.php/yume/article/view/3299>. 12 Juni 2023 pukul 12.55.

Metode yang dipergunakan untuk menganalisis permasalahan hukum seperti, pendekatan hukum (*legal approach*), strategi berkonsep (*conceptual strategi*), dan strategi berkasus (*case strategi*).¹⁶

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data Primer adalah bahan yang mengikat secara hukum dalam pengertian peraturan undang-undang, putusan pengadilan, kasus hukum, kesepakatan para pihak.¹⁷ Data primer secara khusus dikumpulkan untuk menjawab pertanyaan penelitian, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.¹⁸ Data primer dari penulis adalah putusan eksekusi hak tanggungan pembiayaan akad *murābahah* pada pengadilan agama cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.¹⁹ Dan juga salinan putusan pengadilan agama cilacap nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data pada pengumpul data.²⁰ Data Hukum yang mendukung selanjutnya adalah pernyataan yang memperkuat teori

¹⁶ Fatria Gunawan, "Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terkait Tindak Pidana", *Akta Yudisial*, vol. 4, no. 3, 2018, hlm.4. <http://180.250.193.171/index.php/aktayudisia/article/view/1195>. 15 Oktober 2023, pukul 13.05.

¹⁷ Shofa Fathiyah, "Eksekusi Jaminan Hak Tnggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyarakah Dalam Perpektif Perlindungan Konsumen", *Tesis* (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2019), hlm. 17. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/44214>. 15 Oktober 2023, pukul 13.30.

¹⁸ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 30.

Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: PT. Pustaka Baru Press, 2014), hlm. 74.

²⁰ Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: PT. Pustaka Baru Press, 2014), hlm. 74.

serta digunakan untuk memahami penelitian ini yaitu dengan menggunakan literatur membaca yang kemudian peneliti olah kembali hasil dari penelitian tersebut berdasarkan sumber yang data primer yang telah penulis pahami.²¹ Data sekunder penulis ambil, merupakan hasil dari karya tulis ilmiah, buku cetak maupun non cetak seperti buku fiqih muamalah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, undang-undang seperti KUHPperdata, atau jurnal yang berkaitan dengan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian kepustakaan melalui literatur baca yaitu mengulas dokumen tertulis, dapatkan informasi tentang fakta berupa tulisan dari koran, buku cetak ataupun non cetak, majalah, peraturan dan Undang-undang. Pada metode ini penulis mencari sumber informasi seperti jurnal yang ada di internet kemudian mengulas ulang dan mengambil inti dari jurnal tersebut untuk di jadikan acuan. Kemudian pembuatan rumusan permasalahan, setelah merumuskan masalah berikutnya adalah mencari sumber sumber untuk digunakan sebagai dasar dari penelitian. Dasar dari penelitian ini berpacu dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan hukum muamalah yang lain seperti jurnal fiqih muamalah.

²¹ Shofa Fathiyah, ” Eksekusi Jaminan Hak Tnggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyarakah Dalam Perpektif Perlindungan Konsumen”, *Tesis* (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2019). hlm. 18. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/44214>. 16 Oktober 2023.pukul 14.30.

Oleh karena itu, maka penulis memerlukan sumber informasi dan materi untuk mendukung penelitian dengan dokumentasi. Dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa putusan dari pengadilan Agama dan beberapa jurnal online dan ebook. Pengumpulan data yang digunakan berupa catatan tertulis, yang berisi suatu kejadian sebagai informasi, bukti dan peluang untuk menambah pemahaman tentang subjek tersebut. Dalam pengumpulan data penulis membaca dan menelaah sumber data seperti buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan pokok dalam penelitian ini yaitu Putusan pengadilan agama nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp dan putusan pengadilan nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yaitu serangkaian metode menelaah hasil penyusunan data-data menggunakan teori-teori yang diperoleh sebelumnya. Sifat analisis dalam penelitian hukum kepustakaan adalah preskriptif yaitu bertujuan untuk memberikan pendapat atau argumentasi dari hasil penelitian yang sudah dilakukan.²²

Peneliti menggunakan metode *content analysis* sebagai pedoman untuk menganalisis data dalam penelitian ini. *content analysis* merupakan metode analisis data untuk menganalisis isi dari suatu teks.²³

Dengan menganalisis data-data yang diperoleh dari salinan Putusan

²² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 71.

²³ Shidarta, "Analisis Isi Dalam Penelitian Hukum", <https://business-law.binus.ac.id/2021/08/17/analisis-isi-dalam-penelitian-hukum/>, diakses 18 Juni 2023

Pengadilan Agama No.: 5874/Pdt.G/PA.Clp. untuk dianalisis kemudian ditarik kesimpulan hasil analisisnya dengan dasar serta pertimbangan hukum, kemudian dikaitkan dengan Hukum Ekonomi Syariah untuk mengetahui Perlawanan eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan akad *murābahah* perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

H. Sistematika Pembahasan

Sistematikan pembahasan adalah kerangka acuan dari proposal skripsi yang memandu topik yang akan dibahas. Untuk memahami isi dan tujuan skripsi ini, maka penulis menulis menguraikan sistematika pembahasan yaitu :

BAB I : Berisi pengantar yang memberikan latar belakang masalah dan memberikan dasar pemikiran kasar dalam teori dan praktek. Dalam bab ini terdapat rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat, definisi operasional, kajian pustala, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II : Berisi pengertian terhadap sengketa hak tanggungan pembiayaan akad *murābahah* dalam hukum perekonomian syariah ulasan kerangka sebagai berikut: penyelesaian perkara, pengertian dan sumber sumber muamalah, tentang pembiayaan fasilitas *murābahah* seperti, definisi, syarat dan rukun, asas hukum, jaminan (*rahn*) dalam pembiayaan fasilitas *murābahah*, definisi hak tanggungan, hak tanggungan digunakan sebagai jaminan dalam melakukan pelelangan.

BAB III : Mendiskripsikan putusan pada nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. Pada bagian ini dijelaskan permasalahan dalam

putusan tersebut dan kemudian akan dianalisis rangkaian permasalahan yang terjadi pada permasalahan tersebut.

BAB IV : Berisi tentang analisis pertimbangan hakim pada eksekusi hak tanggungan pembiayaan akad *mrābahah* No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. berdasarkan hukum ekonomi syariah. Mengenai aspek pertimbangan hakim dalam memutuskan permasalahan eksekusi hak tanggungan akad *murābahah* studi putusan No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.

BAB V : Berisi uraian kesimpulan dan saran terhadap skripsi ini yaitu permasalahan pada eksekusi hak tanggungan pembiayaan akad *murābahah* putusan pengadilan agama nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



BAB II

SENGKETA HAK TANGGUNGAN PEMBIAYAAN AKAD *MURABAHAH* DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah

1. Pengertian Sengketa Ekonomi Syariah

Terjadinya sengketa atau perselisihan antara pihak bank dan nasabahnya, maka terhadap sengketa tersebut terdapat alternatif dalam penyelesaiannya. Kepada pihak-pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan secara musyawarah mufakat, melalui lembaga penyelesaian sengketa atau melalui proses litigasi di dalam pengadilan yang dituangkan dalam klausul penyelesaian sengketa.

Yang dimaksud dengan ekonomi syaria'ah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan oleh perorangan, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syaria'ah. Berdasarkan Pasal 49 huruf (i) UU No.3 Tahun 2006 yang pasal dan isinya tidak diubah dalam UU No.50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, bahwa Peradilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dalam bidang ekonomi syaria'ah yang meliputi:

- a. Bank syari'ah,
- b. Lembaga keuangan mikro syari'ah
- c. Asuransi syari'ah
- d. Reasuransi syari'ah
- e. Reksadana syari'ah

2. Terjadinya Sengketa Ekonomi Syariah

Dapat di jelaskan mengenai bentuk bentuk sengketa bank syariah yang disebabkan karena adanya pengingkaran atau pelanggaran terhadap akad perjanjian, yang disebabkan karena:

- a. Kelalaian bank untuk mengembalikan dana titipan nasabah
- b. Bank mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan yang bersangkutan
- c. Nasabah melakukan kegiatan usaha minimum keras dan usaha-usaha lain yang diharamkan menurut syari'at islam yang bersumber dari dana pinjaman bank syari'ah.²⁴

Secara umum sengketa bisnis terjadi karena beberapa akibat, antara lain:

- a. Adanya penipuan atau ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.
- b. Pihak-pihak atau salah satu pihak telah melakukan apa yang telah disepakati namun tidak sama dengan yang telah diperjanjikan.

²⁴ Abdur RahmanAdi Saputera, M.H.I, " Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia (Kajian Sengketa Yang Muncul Dari Perjanjian Murabahah), *Nizham*, vol. 07 no. 1, 2019, hlm. 132. <https://e-journal.metrouniv.ac.id/index.php/nizham/article/view/1524>. 16 Oktober 2023.pukul 14.55.

- c. Pihak-pihak atau salah satu pihak melakukan apa yang dijanjikan, namun terlambat.
- d. Pihak-pihak atau salah satu pihak melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Beberapa perbuatan yang disebutkan di atas bisa menimbulkan perselisihan antara para pihak, karena ada pihak yang merasa dirugikan²⁵.

Akad atau kontrak sulit untuk dilaksanakan karena: Para pihak kurang cermat/kurang hati-hati ketika melakukan perundingan pendahuluan, Tidak mempunyai keahlian dalam mengonstruksikan norma-norma akad yang pasti, adil dan efisien, Kurang mampu mencermati risiko yang potensial akan terjadi atau secara sadar membiarkan potensi itu akan terjadi dan Tidak jujur atau tidak amanah.²⁶

Masalah masalah tersebut sering dijumpai di dunia perbisnisan dan itu merupakan risiko yang dapat diambil oleh para pelaku pembisnis terutama pada bisnis syariah. Namun di dalam bisnis syariah juga terdapat nilai yang dapat diterapkan seperti nilai kehati hatian yang mana pada nilai tersebut bisa mengurangi adanya pelanggaran yang menyebabkan perselisihan dalam bersengketa.

3. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah itu dapat dilakukan secara litigasi dan nonlitigasi. Penyelesaian secara litigasi adalah

²⁵ Abdul Rasyid ” Penyebab Terjadinya Sengketa Ekonomi Syariah” <https://business-law.binus.ac.id/2018/08/09/penyebab-terjadinya-sengketa-ekonomi-syariah/>, diakses 24 agustus 2023.

²⁶ Amran Suadi, Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 33.

penyelesaian melalui lembaga peradilan, sengketa yang diperiksa melalui jalur litigasi akan diperiksa dan diputus oleh hakim sebagai penegak keadilan. Penyelesaian sengketa secara litigasi diatur dalam UU Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman.²⁷

Dalam perjalanan sejarah penyelesaian sengketa bank syariah, setidaknya ada tiga lembaga yang mempunyai kompetensi untuk menanganinya yaitu arbitrase, peradilan umum dan peradilan agama. Dua lembaga terakhir merupakan lembaga peradilan yang seringkali disebut dengan litigasi, sedangkan satu lembaga lain adalah proses di luar pengadilan (non litigasi). Dalam ajaran Islam terdapat tiga institusi (sistem penyelesaian sengketa atau perselisihan) yang disediakan dalam rangka penyelesaian sengketa/perselisihan damai (*al-shulh*), arbitrase (*al-tahkim*), dan peradilan (*al-qadha*). Dengan merujuk pada QS al-Nisa ayat 4: 128 dan QS al-Hujarat ayat 49:9.²⁸

Pada prinsipnya penegakan hukum hanya dilakukan oleh kekuasaan kehakiman (*judicial Power*) yang secara konstitusional lazim disebut badan yudikatif (Pasal 24 UUD 1945). Dengan demikian, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili sengketa hanya badan peradilan yang bernaung dibawah kekuasaan kehakiman yang berpuncak di Mahkamah Agung. Pasal 2 UU No. 14 Tahun 1970 secara tegas

²⁷ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 298.

²⁸ Ahmad Khotibul Umam, S.Ag., MH “Hukum Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia” *Jurnal Risalah*, vol. 1 no. 1, 2016, hlm. 2. https://www.jurnal.faiunwir.ac.id/index.php/Jurnal_Risalah/article/view/21. 17 Oktober 2023. pukul 10.10.

menyatakan bahwa yang berwenang dan berfungsi melaksanakan peradilan hanya badan-badan peradilan yang dibentuk berdasarkan Undang-undang. Di luar itu tidak dibenarkan karena tidak memenuhi syarat formal dan official serta bertentangan dengan prinsip *under the authority of law*.

Namun berdasarkan Pasal 1851,1855,1858 KUH Perdata, Penjelasan Pasal 3 Undang Undang No. 14 Tahun 1970 serta Undang Undang No.30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka terbuka kemungkinan para pihak menyelesaikan sengketa dengan menggunakan lembaga selain pengadilan (non litigasi), seperti arbitrase atau perdamaian (islah).

4. Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Jalur Litigas

Kekuasaan Peradilan Agama berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 lebih luas dari pada Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989. Peradilan Agama sebagai salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bertugas menyelenggarakan penegakan hukum dan keadilan bagi rakyat pencari keadilan perkara tertentu, antar orang yang beragama Islam dalam bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah. Landasan hukum positif penerapan hukum Islam diharapkan lebih kokoh dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 ini, karena telah menghapus permasalahan pilihan hukum.

Berdasarkan Pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dalam bidang ekonomi syariah yang meliputi: bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksa dana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, dan bisnis syariah.

Dalam penjelasan pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 tersebut antara lain dinyatakan: “Yang dimaksud dengan “antara orang-orang yang beragama Islam” adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama sesuai ketentuan Pasal ini.” Dari penjelasan pasal 49 ini, maka seluruh nasabah lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah, atau bank konvensional yang membuka unit usaha syariah dengan sendirinya terikat dengan ketentuan ekonomi syariah, baik dalam pelaksanaan akad maupun dalam penyelesaian perselisihan.

Adapun sengketa di bidang ekonomi syariah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama adalah:

- a. Sengketa di bidang ekonomi syariah antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah dengan nasabahnya.

- b. Sengketa di bidang ekonomi syariah antara sesama lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah.
- c. Sengketa di bidang ekonomi syariah antara orang-orang yang beragama Islam, yang mana akad perjanjiannya disebutkan dengan tegas bahwa kegiatan usaha yang dilakukan adalah berdasarkan prinsip-prinsip syariah.²⁹

B. Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*

1. Pengertian *Murābahah*

Pengertian *murābahah* dalam perbankan syari'ah adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlakunya akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh. Dalam konteks ini, bank tidak meminjamkan uang kepada nasabahnya untuk membeli komoditas tertentu, akan tetapi seharusnya pihak banklah yang berkewajiban untuk membelikan komoditas pesanan nasabah dari pihak ketiga, dan baru kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang disepakati kedua pihak.³⁰

Penjelasan atas pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 menjelaskan bahwa: “Yang dimaksud dengan akad

²⁹ Rika Delfa Yona, “Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah di Indonesia “, *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, vol. 4 no. 1, 2014, hlm. 74.

³⁰ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 104-105.

murābahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.”

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 menjelaskan bahwa *murābahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.³¹

Jadi, mekanisme pembiayaan *murābahah* adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli suatu barang sebesar harga pokok atau perolehan barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi utang atau membayar tagihan sesuai dengan akad, dimana sebelumnya penjual menginformasikan harga perolehan kepada pembeli.

Dalam hal ini hukum ekonomi syariah juga mencakup dalam fatwa DSN dalam Fatwanya Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 terkait dengan pembiayaan *murābahah* yang telah dirumuskan sebagai berikut: :

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba;

³¹ Anonim, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, hlm. 10.

- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam;
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepekatinya;
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba;
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang harus berkaitan dengan pembelian, misalnya, jika pembelian dilakukan secara utang;
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah;
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepekatinya tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepekatinya;
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah; dan,
- i. Jika bank berkehendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.³²

³² Tri Setiady, "Pembiayaan murabahah dalam Perspektif fiqh islam, Hukum Positif Dan Hukumsyariah" *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, vol 8 no. 3, 2014, hlm. 526. <https://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat/article/view/311>. 17 Oktober 2023. pukul 15.00.

2. Rukun dan Syarat Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*

Murābahah sebagai salah satu proses jual beli mempunyai beberapasyarat sebagai berikut :

- a. Mengetahui harga pokok.
- b. Mengetahui besarnya keuntungan..
- c. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual yang pertama atau setelahnya, seperti dengan dinar, dirham dan lain-lain.
- d. Kontrak *murābahah* harus bebas dari praktek riba.
- e. Kontrak jual beli pertama harus sah secara syara'

Adapun rukun dalam jual beli *murābahah* sama dengan rukun pada jualbeli umumnya, yaitu:

- a. Penjual
- b. Pembeli
- c. Barang yang diperjual belikan
- d. Harga barang
- e. Ijab qabul, yaitu pernyataan persetujuan kedua belah pihak. Ijab adalah pernyataan si penjual, sedang qabul adalah pernyataan si pembeli.

3. Landasan Hukum Pembiayaan *Murābahah*

Perjanjian *murābahah* diperbolehkan oleh syara' dan dibenarkan oleh sahabat, tabiin dan sebagian besar ulama berbagai madzhab. Beberapa dalil yang memperbolehkannya ada dalam al quran dan ijma.

a. Al Quran

Al-Qur'an tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murābahah*, hanya sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi dan perdagangan, yang diantaranya QS al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَتَغَيَّرُ مَوْنَهُمْ إِلَّا كَمَا يَتَغَيَّرُ الشَّيْطَانُ مِمَّنْ أَلْسِنَهُ دَبْلٌ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ
رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusanya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.

b. Ijma

Transaksi ini lazim digunakan oleh Rasulullah Saw dan para sahabat. Para ulama membenarkan keabsahan *murābahah* dalam ijma' ulama, seperti Ibnu Rusyd (Ulama Malikiyah) yang mengklaim bahwa *murābahah* adalah bentuk jual beli yang dibolehkan (halal) oleh mayoritas ulama dalam bentuk ijma'.³³

³³ M. Sholeh Mauluddin, "Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fatwa Dsn-Mui" *Jurnal Qawanin*, vol.2no.1,2018,hlm.5. <https://jurnalfasya.iainkediri.ac.id/index.php/qawanin/article/view/19>. 18 Oktober 2023. pukul 15.23.

- c. Landasan UU RI No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
Pasal 19 ayat 1 d:

Dalam bank syariah terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah yang dimana kegiatan usaha bank umum syari'ah meliputi: “menyalurkan pembiayaan berdasarkan pembiayaan akad *murābahah* , akad salam, akad istisna', atau akan lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah,”.³⁴

4. Jaminan dalam Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*

Secara terminologi, *rahn* didefinisikan oleh beberapa ulama fiqh antara lain menurut ulama Malikiyah “harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat”, menurut ulama Hanafiyah “menjadikan sesuatu (barang) jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin sebagai pembayar hak (piutang) itu, baik seluruhnya maupun sebagiannya”. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah “menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya itu”. *Al-rahn* adalah menahan harta salah satu milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.

Unsur-unsur *al-rahn* adalah adanya barang atau benda yang menjadi jaminan, adanya perjanjian hutang piutang. Dengan demikian, esensi *al-rahn* adalah menahan barang milik debitur atau di peminjam yang mempunyai nilai ekonomis sebagai jaminan untuk menjamin

³⁴ Abdul Ghafur Anshari, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011), hlm. 235.

pelunasan hutang debitur kepada kreditur atau yang memberikan pinjaman. Adapun dasar hukum *Rahn*:

a. Al-Qur'an

Surat Al-Baqarah: 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَمَا تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَصَابَكُمْ بَعْضُهَا فَلَئُوذُ الَّذِي أُوتِئْتُمْ بِهَا وَلِيَّتِي لَكُمْ وَاللَّهُ يَخْبِرُ الْكَافِرِينَ وَالْمُنَافِقِينَ وَالْمُنَافِقِينَ وَالْمُنَافِقَاتُ كُنَّ سَاءَ مَا يَحْكُمُونَ ۗ وَاللَّهُ يَخْبِرُ عَنِ الْكَاذِبِينَ

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 (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

b. Hadis

- 1) Dari Aisyah: – Sesungguhnya Rasulullah pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang yahudi dan Nabi menggadaikan sebuah baju besinya.
- 2) Dari Abu Hurairah: Jika agunan itu seekor kambing, orang yang memegang jaminan boleh meminjam susunya, sesuai dengan biaya pemeliharaan yang dikeluarkan, apabila susunya berlebih ia menjadi riba.

- 3) Dari Abu Hurairah: Barang jaminan tidak boleh disembunyikan dari pemiliknya karena hasil dan risikonya menjadi tanggung jawabnya.
- 4) Ijima' para ulama sepakat memperbolehkan *rahn*

Dari penjelasan diatas dapat diambil bahwa praktik rahn itu diperbolehkan, dan memang bisa menjadi sebuah jaminan agar pihak yang meminjam tidak lalai dalam berakad dan tidak ada yang rugi dalam melakukan perjanjian.

c. Kewajiban penerima jaminan (murtahin)

- 1) Penerima jaminan berkewajiban untuk bertanggung jawab atas hilangnya atau merosotnya harga barang jaminan, apabila hal itu atas kelalaiannya
- 2) Penerima jaminan tidak dibolehkan menggunakan barang jaminan untuk kepentingan sendiri
- 3) Penerima jaminan berkewajiban untuk memberi tahu kepada pemberi jaminan sebelum diadakan pelepasan atas barang jaminan.

d. Hak pemberi jaminan (rahin)

- 1) Pemberi jaminan berhak untuk mendapatkan kembali barang jaminan setelah pemberi jaminan melunasi utangnya
- 2) Pemberi jaminan berhak untuk menuntut ganti rugi dari kerusakan dan hilangnya barang jaminan, apabila hal tersebut disebabkan oleh kelalaian penerima jaminan

- 3) Pemberi jaminan berhak untuk mendapatkan sisa dari penjualan barang jaminan setelah dikurangi biaya pelunasan utangnya, dan biaya lainnya
 - 4) Pemberi jaminan berhak meminta kembali barang jaminan apabila penerima jaminan telah jelas menyalahgunakan barang jaminan.
- e. Kewajiban pemberi jaminan (rahin)

- 1) Pemberi jaminan berkewajiban untuk melunasi utangnya kepada penerima jaminan dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, termasuk biaya lain yang telah ditentukan oleh penerima jaminan
- 2) Pemberi jaminan berkewajiban merelakan penjualan atas barang jaminan miliknya, apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan pemberi jaminan tidak dapat melunasi utangnya kepada penerima jaminan.³⁵

Apabila barang jaminan itu telah dikuasai oleh pemberi utang, maka akad *rahn* mengikat bagi kedua belah pihak. Oleh karena itu, utang tersebut telah terikat dengan barang jaminan, sehingga apabila utang dapat dilunasi, barang jaminan dapat dijual dan utang dibayarkan dari hasil penjualan barang jaminan tersebut. Apabila dalam penjualan barang jaminan tersebut ada kelebihan, maka wajib dikembalikan kepada pemiliknya.

³⁵ Sawitri Putri Nursakti ” Jaminan Hak Tanggungan Pada Produk Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah Di Bank Muamalat Indonesia” , *Jurnal Ilmu Hukum*, vol 14 no. 27, 2018, hlm. 85.

Dalam hukum ekonomi syariah yang dijelaskan oleh Fatwa DSN No. 04/DSNMUI/IV/2000 di atur tentang ketentuan umum dan khusus dari *murābahah*, yaitu:

- a. Ketentuan Umum *murābahah* dalam Bank Syari'ah Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang mana bebas riba. Barang yang diperjualbelikan itu tidak diharamkan oleh syari'ah Islam. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang disepakati kualifikasinya. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- b. Jaminan di dalam *murābahah* jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- c. Bangkrut di dalam kegiatan *murābahah* Bilamana nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, maka bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.³⁶

Rahn disini sebagai prinsip atau produk pelengkap pada perjanjian akad *murābahah* yang mana dengan adanya ini diharapkan tidak terjadi kerugian antara dua belah pihak. Urgensi dalam perjanjian *murābahah* menggunakan jaminan, agar nasabah dalam melakukan pembelian barang yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau

³⁶ Trisadini Prasastinah Usanti, "Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah", *Perspektif*, vol XVIII no. 1, 2013, hlm. 51. <https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/113>. 18 Oktober 2023. pukul. 09.23.

angsur, tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang ada di dalam perjanjian yang telah disepakati bersama. Jaminan menempatkan pembeli untuk bertanggung jawab sesuai dengan kesepakatan bersama.

C. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lain.

Kemudian Pasal 1 angka 1 ini merupakan definisi yang diberikan UUHT untuk Hak Tanggungan itu sendiri. Dari pengertian yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 tersebut, dapat diuraikan unsur-unsur pokok Hak Tanggungan: hak jaminan untuk pelunasan hutang; - utang yang dijamin jumlahnya tertentu; - obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai; - Hak Tanggungan dapat dibebankan

terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja; - Hak Tanggungan Memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lain.

Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk dalam perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang atau yang disebut juga dengan perjanjian kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin.³⁷

Pada dasarnya, tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Untuk dapat dijadikan sebagai jaminan utang, hak atas tanah harus memenuhi persyaratan, yaitu:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijamin akan dijual;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- d. Memerlukan penunjukan khusus dengan undang-undang.

2. Eksekusi hak tanggungan

Secara etimologis eksekusi berasal dari bahasa Belanda yang berarti menjalankan putusan hakim atau pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan putusan (*tenuivoer legging*

³⁷ Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya", *Negara Hukum*, vol. 2 no. 1, 2011, hlm. 106. <https://dprexternal3.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/185>. 17 Oktober 2023. pukul 10.08.

van vonnisen) secara terminologis eksekusi ialah melaksanakan putusan (*vonis*) pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.³⁸

Eksekusi lelang hak tanggungan diawali dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebankan. Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh ketua Pengadilan Agama, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Agama dan dilaksanakan oleh kantor lelang Negara adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari kantor lelang Negara³⁹.

Putusan pengadilan yang dieksekusi adalah putusan pengadilan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang, atau menghukum pihak yang kalah untuk membayar sejumlah uang, atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mati melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.⁴⁰ Adapun pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai berikut :

- a. Melalui penjualan di bawah tangan, yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan jika cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para

³⁸ Mardani, Hukum Acara Perdata Peradilan Agama & Mahkamah Syar'iyah (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 142.

³⁹ Ahmad Mujahidin, Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 119-120.

⁴⁰ Abdul Manan, Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 313.

- pihak. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah melewati 1 bulan sejak diumumkan dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- b. Melalui kekuatan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Eksekusi objek hak tanggungan titeal eksekutorial (irah-irah “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa”) eksistensi hak atas tanah dengan cara mengajukan permohonan fiat eksekusi hak tanggungan kepada pengadilan negeri;
 - c. Melalui kekuasaan penerima hak tanggungan sendiri (parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan). Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*) dengan cara mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan langsung ke kantor lelang negara.⁴¹

⁴¹ Sawitri Putri Nursakti ” Jaminan Hak Tanggungan Pada Produk Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah Di Bank Muamalat Indonesia” , hlm.88 .

BAB III

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN *MURĀBAḤĀH*

PUTUSAN NOMOR : 5874/PDT.G/2022/PA.CLP DI PENGADILAN

AGAMA CILACAP

A. Deskripsi Perkara Putusan Nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.CLP.

Penelitian ini berangkat dari sebuah kasus yang terjadi pada hak tanggungan pembiayaan akad *murābahah* antara nasabah sebagai pihak pelawan yang dimana sudah memberikan kuasa kepada Dr.Junianto,S.H.,M.Kn., Taufik Nuradi,S.H. Dick Tuju Gemilang,S.H., Sri Margiati, S.H. Dan Karya Bima Satriya Yuwono,S.H. kemudian melawan bank BPR Syariah sebagai pelawan yang memberikan kuasa hukumnya kepada Fransisco Samuel Halomoana Purba,S.H..Bagus Dwi Pramono, S.H., Dan Albert Marnaek Simbolon, S.H.. bahwa pada tanggal 8 Desember telah mendaftarkan perlawanan eksekusi di kepaniteraan Pengadilan Agama dengan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.

Pada mulanya pelawan telah melakukan perjanjian akad *murābahah* pada Nomor : 769/MRBH/X/2017 dengan PT.BPR SYARIAH Gunung Slamet dengan total pembiayaan senilai Rp.650.000.000. Pelawan sebagai nasabah telah menerima pembiayaan akad *murābahah* dengan 2 jaminan hak tanggungan yaitu, sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 333 dengan tanah seluas 435 m2 yang terletak di desa Kuripan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak Penggugat dengan batas batas sebelah utara : Tuginem, Sebelah Selatan: Yatim, Sebelah Timur: Jalan

Karangandri Lebeng, Sebelah Selatan: Tersier. dan Sertifikat Hak Milik nomor: 130 dengan tanah seluas 1.118 m² yang terletak di kuripan kidul kecamatan kesugihan kabupaten Cilacap.

Kemudian awal dalam melakukan pembayaran angsuran oleh pihak pelawan. Pelawan adalah debitur yang lancar dalam pembayaran kreditnya, akan tetapi dikarenakan pandemik Covid 19 yang berimbas pada usaha Pelawan, Pelawan menjadi kesulitan untuk membayar angsuran kredit tersebut. yang kemudian pelawan mengalami kemacetan untuk membayar angsuran. Akan tetapi Pelawan juga memiliki itikad baik yaitu untuk melunasi angsuran tersebut. namun memang membutuhkan waktu karena dalam keadaan covid 19 tersebut menjadikan kendala dan merupakan musibah yang tidak diketahui oleh siapapun.

Pada saat keadaan tersebut, pemerintah juga ikut andil dalam menyelamatkan keuangan negara yaitu pemerintah mengeluarkan peraturan berdasarkan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Program Pemulihan Ekonomi Nasional Dalam Rangka Mendukung Kebijakan Keuangan Negara Untuk Penanganan Pandemi Corona Yirus Dt.Sease 2019 (Covid- 19) Dan/Atau Menghadapi Ancaman Yang Membahayakan Perekonomian Nasional Dan/Atau Stabilitas Sistem Keuangan Serta Penyelamatan Ekonomi Nasional yang menyebutkan :
“Dalam rangka pelaksanaan Program PEN, Pemerintah dapat melakukan Penempatan Dana yang ditujukan untuk memberikan dukungan likuiditas kepada perbankan yang melakukan restrukturisasi kredit/pembiayaan

dan/atau memberrkan tambahan kredit/ pembiayaan modal kerja”. Dengan adanya covid 19 merupakan keadaan memaksa yaitu keadaan diluar kendali manusia, menurut R.Subekti adalah suatu keadaan tidak terlaksanakannya pa yang diperjanjikan disebabkan oleh hal-hal yang tidak terduga dan kreditur tidak dapat berbuat apa-apa, karena hal tersebut timbul diluar dugaan⁴² Adanya peraturan pemerintah tersebut pihak pelawan merasa tidak terlalu terburu buru dalam membayarkan utangnya.

Dalam hal ini, pemerintah juga mengeluarkan peraturan tentang kebijakan keuangan yang bertujuan untuk tidak memberatkan kedua belah pihak yang melakukan sebuah kesepakatan. dengan adanya peraturan tersebut seharusnya membantu bagi para pelaku usahawan yang memeng mengalami kesulitan dalam membayar angsuranya.

Sekitar bulan Maret 2021 Pelawan akan melunasi pinjaman Kredit ke PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet tetapi PT. BPR Syariah Gunung Slamet menolak dengan alasan pinjaman Kredit dengan jaminan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 atas nama Penggugat telah dilelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Purwokerto, sedangkan jaminan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 130 dengan tanah seluas 1.118 m2 yang terletak di Kuripan Kidul Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap.⁴³

Pada putusan tersebut tercantum bahwa pelawan sudah memeiliki itikad baik yaitu untuk melunasi hutangnya ke pada Bank BPR Syariah. Namun karena salah satu jaminannya sudah di lelang dan sudah dibeli oleh orang yang sudah ditunjuk sebagai pembeli lelang sehingga Bank BPR

⁴² Siti Sahara,Nurasyiah,Liza Agnesta Krisna, ”Problematika Persidangan Perkara Pidana di Masa Kahar”, *Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi*, vol.V, no.1, 2022, hlm. 101. <https://ejournal.uinsaizu.ac.id/index.php/volksgeist/article/view/4629>. 24 Januari 2024 pukul 15.34.

⁴³ Salinan Putusan hlm.3

Syariah menolak untuk dilunasi. Dalam hal ini pelawan juga merasa dirugikan karena aset yang seharusnya masih menjadi miliknya ternyata sudah berpindah tangan menjadi milik orang lain.

Pelawan tidak tahu sama sekali jika jaminan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 atas nama Penggugat akan dilelang karena PT. BPR Syariah Gunung Slamet maupun Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Purwokerto tidak pernah memberitahukan secara resmi kepada Pelawan jika jaminan tersebut akan dilelang pada tanggal 2 Maret 2021.⁴⁴

Dalam putusan tersebut pelawan menyebutkan bahwa pelawan tidak tahu bahwa jaminannya ternyata dilelang oleh pihak bank BPR Syariah, sehingga terjadi kesalahpahaman terhadap pihak pelawan dan terlawan. Pelawan juga menyebutkan tidak ada pemberitahuan secara resmi mengenai pelelangan tersebut. Sehingga pelawan merasa keberatan terhadap pelelangan tersebut. Namun dalam putusan tersebut juga disebutkan bahwa pihak bank telah memberikan sebuah pemberitahuan yaitu telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 kali terkait dengan Penyelesaian Tunggakan Angsuran Pembiayaan dari PT. BPR Syariah Gunung Slamet (vide Surat Peringatan I Nomor : 332/XI/BSGS/VI/2020 tertanggal 22 Juni 2020, Surat Peringatan II Nomor : 412A/XI/BSGS/VII/2020 tertanggal 3 Juli 2020, Surat Peringatan III tertanggal 10 September 2020), dalam surat tersebut menyatakan bahwa pemberitahuan tentang pelelangan hak tanggungan. Dalam hal ini menurut penulis memang masih ragu karena bisa saja surat tersebut tidak tersampaikan

⁴⁴ Salinan Putusan hlm. 4

ataupun pihak pelawan memang benar benar tidak mengetahui bahwa ternyata memang ada surat mengenai pemberitahuan tersebut.

Kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 0123/XII/BSGS/III/2021 tertanggal 16 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet menyatakan bahwa pembiayaan (kredit) sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) atas nama Penggugat telah lunas. Surat keterangan di keluarkan oleh Bank BPR Syariah karena pelawan sudah dianggap lunas dan tidak memiliki tanggungan pembiayaan angsuran tersebut.⁴⁵

Bank BPR Syariah mengeluarkan surat yang berisikan tentang pelunasan tanggungan oleh pihak pelawan, karena jaminan yang sudah terjual oleh Bank BPR Syariah. Pelawan sudah tidak memiliki tanggungan terhadap bank BPR Syariah. Namun, pelawan merasa tidak adil dan juga merasa memiliki kerugian dalam pelelangan tersebut yaitu berupa kerugian materiil sebesar Rp.650.000.000. Sehingga menuntut pihak terlawan ke pengadilan agama cilacap. Kemudian menurut terlawan, pelawan sudah melakukan cidra janji atau wanprestasi karena tidak melanjutkan pembayaran walaupun belum jatuh tempo. sehingga menurut terlawan sudah benar bahwa bank BPR Syariah menjual hak tanggungannya melalui kantor lelang yang sudah di beli oleh terlawan. peneksekusi lelang dengan Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021 tanggal 02 Maret 2021. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. dengan prosedur sebagai berikut :

1. Bahwa lelang diajukan oleh PT. BPR Syariah Gunung Slamet sebagai Pemegang Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1068/2017

⁴⁵ Salinan Putusan hlm. 4

tertanggal 09 Oktober 2017 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Purwokerto.

2. Kemudian dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Purwokerto melalui aplikasi lelang melalui internet dimana Terlawan mengikuti proses pelaksanaan lelang melalui website lelang mendaftar sebagai peserta lelang dengan memenuhi semua persyaratan yang dipersyaratkan sebagai peserta lelang, diverifikasi data peserta lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Purwokerto,
3. Kemudian mengajukan penawaran lelang dimana kemudian ternyata berhasil karena memberikan penawaran lelang kemudian diberitahu sebagai Pembeli Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Purwokerto sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021 Tanggal 02 Maret 2021 dimana dalam risalah tersebut disebutkan barang yang laku/ terjual adalah sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor : 333 luas 435m2 atas nama Saefulloh berikut bangunan di atasnya terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah dengan harga lelang yaitu sebesar Rp. 425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah), Pembeli Narniati (Terlawan) barang yang tidak terjual/ ditahan adalah Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor : 130 seluas 1.118 m2 atas nama MASIRAH, berikut bangunan di atasnya, terletak di Desa Kuripan Kidul, Kecamatan

Kesugihan, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah dikembalikan kepada PT. BPR Syariah Gunung Slamet sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

Sehingga telah jelas Pelaksanaan Lelang yang diikuti oleh Terlawan sebagaimana tercatat dalam Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021 tertanggal 02 Maret 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum karena telah sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda. Oleh karena itu telah jelas Gugatan Pelawan pada point ke – 11 huruf a dan b adalah tidak benar, tidak terbukti dan tidak berdasar hukum.⁴⁶

Seperti yang sudah dijelaskan dalam putusan tersebut yaitu tentang prosedur lelang hak tanggungan yang di lakukan oleh bank BPR Syariah yang dengan kepemilikan awalnya milik pelawan sehingga setelah dilelang dan dibeli oleh terlawan maka otomatis tanah yang menjadi hak tanggungan sudah beralih kepemilikan menjadi milik terlawan. Dalam kasus terjadi kesalahpahaman antara pihak terlawan dan pelawan. Dimana pada awalnya hak tanggungan tersebut hanya menjadikan jaminan oleh pelawan kepada bank BPR Syariah karena terjadi suatu hal yang mengakibatkan pihak terlawan mengalami kemacetan dalam melakukan pembayaran.

Namun dalam hal membayar pihak pelawan sebenarnya masih sanggup untuk melunasi utangnya kepada bank BPR Syariah. Kemudian tanpa sepertujuan pihak pelawan bank BPR Syariah melakukan eksekusi pelelangan hak tanggungan yang dilakukan di kantor Pelelangan yang berada

⁴⁶ Salinan Putusan hlm. 16

di Purwokerto. Sesuai prosedur peraturan menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda. Dalam surat urat Nomor : 078A/XII/BSGS/II/2021 tanggal 1 Februari 2021 Jo. Salinan Risalah Lelang Nomor :125/44/2021 Tanggal 02 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Purwokerto yang menjadi obyek lelang adalah :

1. Tanah dan Bangunan SHM No. 333/ Kuripan atasnama Saefulloh dengan harga limit Rp. 423.000.000,- (empat ratus dua puluh tiga juta rupiah dan Uang Jaminan Rp. 84.600.000,- (delapan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah);
2. Tanah dan Bangunan SHM No. 130/ Kuripan Kidul atasnama MASIRAH dengan harga limit Rp. 1.451.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh satu juta rupiah) dan uang jaminan Rp. 290.200.000,- (dua ratus sembilan puluh juta dua ratus ribu rupiah)

Oleh karenanya telah jelas kedua obyek diatas adalah obyek jaminan yang dalam pelaksanaan lelang pada hari Tanggal 02 Maret 2021 namun kemudian tanah dan bangunan SHM No. 130/ Kuripan Kidul atasnama MASIRAH tersebut tidak ada pembeli lelang yang melakukan penawaran terhadap tanah tersebut oleh karena harga yang sangat tinggi kemudian tanah tersebut kembali lagi kepada PT. BPR Syariah Gunung Slamet sebagai pemegang Akta Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan tersebut, dimana kemudian PT. BPR Syariah Gunung Slamet memberi kesempatan kepada pemilik jaminan yaitu MASIRAH untuk dapat menyelesaikan kekurangan tersebut oleh karena MASIRAH adalah Penjamin/ Penanggung dari

Pinjaman Pelawan telah sesuai sebagaimana Pasal 1831 KUH Perdata.⁴⁷

Setelah terjualnya hak tanggungan tanah yang dibeli oleh pihak terlawan maka secara otomatis pihak pelawan sudah melunasi semua tanggungan yang dimiliki oleh Bank BPR Syariah. kemudian Bank BPR Syariah mengeluarkan Surat Keterangan Nomor : 0123/XII/BSGS/III/2021 tertanggal 16 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet menyatakan bahwa pembiayaan (kredit) sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) atas nama penggugat telah lunas, sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 dengan tanah seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap seharusnya dikembalikan kepada Pelawan.

Dikarenakan pelelangan tersebut menurut pelwan tidak sesuai dengan prosedur hukum maka pihak pelawan mengajukan permohonan perlawanan eksekusi. Karena pelawan masih bisa untuk membayarkan pelunasan utangnya kepada pihak bank BPR Syaria pelawan menginginkan tanahnya kembali dan juga pihak pelawan merasa dirugikan dalam pelelangan tersebut yaitu berupa kerugian materiil sebesar Rp.650.000.000. dan pelawan juga menyebutkan unsur unsur perbuatan melawan hukum yaitu, Adanya suatu perbuatan - Perbuatan tersebut melawan hukum - Adanya kesalahan dari pihak pelaku - Adanya kerugian bagi korban - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

⁴⁷ Salinan Putusan hlm. 14.

Dalam putusan tersebut terlawan juga menguraikan jawaban dan gugatan rekopensi atas gugatan perkara yaitu, bahwa terlawan dalam perkara ini secara tegas menolak seluruh dalil dan alasan perlawanan Pelawan kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan sebagaimana tercantum dalam Jawaban ini. bahwa pelawan dalam posita ke – 1 Pelawan adalah tidak benar, oleh karena saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor : 333 atas tanah dan bangunan seluas 435m² yang terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan batas – batas : - Sebelah Utara : Tuginem; - Sebelah Barat : Yatim; - Sebelah Selatan : Tersier; - Sebelah Timur : Jl. Karangandri – Lebeng, adalah atas nama TERGUGAT/ Terlawan, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tertanggal 26 April 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum.

Kemudian pelawan juga sempat melakukan pengajuan permohonan Eksekusi Pengosongan Nomor : 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp oleh karena sampai pada saat ini Terlawan sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor : 333 atas tanah dan bangunan seluas 435m² yang terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap yang sah dan berkekuatan hukum dimana perolehan tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai Pembeli Lelang Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021, tanggal : 09/03/2021 Yang dibuat oleh KPKNL Purwokerto selaku Instansi Pemerintah yang sah dan berkekuatan hukum, dimana sejak memperoleh tanah dan bangunan tersebut tidak dapat menikmati/ menguasai obyek tanah dan

bangunan miliknya dikarenakan adanya Penguasaan Tanpa Hak yang dilakukan oleh Pelawan terhadap tanah dan bangunan milik Terlawan.

Terlawan sebelumnya tidak mengetahui terkait dengan pembayaran angsuran kredit dari Pelawan namun setelah mencermati dalil gugatan posita huruf ke -5 yang sangat Kontradiksi/ Bertentangan dimana dalam dalil tersebut Pelawan mendalilkan sebagai debitur yang lancar namun di hal yang lain menyatakan Penggugat mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran kredit, sehingga telah jelas adanya pengakuan dari Pelawan tentang Keterlambatan Pembayaran Angsuran Kredit, yang mana sepengetahuan Terlawan, Pelawan telah menerima Surat Peringatan sebanyak 3 kali terkait dengan Penyelesaian Tunggakan Angsuran Pembiayaan dari PT. BPR Syariah Gunung Slamet (vide Surat Peringatan I Nomor : 332/XI/BSGS/VI/2020 tertanggal 22 Juni 2020, Surat Peringatan II Nomor : 412A/XI/BSGS/VII/2020 tertanggal 3 Juli 2020, Surat Peringatan III tertanggal 10 September 2020). Bahwa Terlawan merasa tidak perlu menanggapi gugatan Penggugat pada posita point ke – 9 dan posita ke - 10 dimana kami tidak adanya hubungannya dengan peristiwa tersebut lebih terkait terhadap hubungan antara Pelawan dengan PT. BPR Syariah Gunung Slamet, untuk itu Pelawan harus membuktikan dalil gugatannya tersebut.⁴⁸

Dalam Putusan tersebut terlawan menegaskan bahwa terlawan tidak tahu bahwa tanah tersebut merupakan sebuah hak tanggungan yang kemudian dilelangkan. Dan seharusnya memang permasalahan tersebut menurut terlawan diselesaikan dengan pihak BPR Syariah . Terlawan juga berpendapat bahwa hal tersebut tidak menjadikan masalah karena Bank BPR Syariah sudah memberitahukan pelelangan tersebut melalui surat pelelangan yang dibuat oleh Bank BPR Syariah untuk Pelawan.

Terlawan juga menanggapi terkait pelawan yang mengungkapkan tentang peraturan pemerintah yaitu Bahwa Terlawan menolak dalil Gugatan Pelawan dalam posita ke – 13 oleh karena Terlawan melakukan pembayaran sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) adalah berdasarkan Proses lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

⁴⁸ Salinan Putusan hlm. 12.

(KPKNL) PURWOKERTO yang telah sesuai dengan Prosedur Lelang sebagaimana peraturan menteri keuangan republik indonesia nomor 27 /pmk.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, dimana dalam mendalilkan kerugiannya sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) namun Pelawan tidak menghitung atau menyembunyikan fakta jumlah uang pinjaman yang telah diterima oleh Pelawan dari PT. BPR Syariah Gunung Slamet, dimana saat ini justru Pelawan telah merugikan Terlawan sebagai Pembeli Lelang dengan tidak mengosongkan obyek lelang tersebut dan melakukan upaya hukum dengan etiket buruk yang menimbulkan kerugian materiil dan moriil bagi diri Terlawan. Bahwa atas uraian jawaban diatas telah jelas point gugatan Pelawan pada point ke -14 sampai dengan point ke -15 adalah tidak berdasarkan hukum oleh karenanya haruslah ditolak/ atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.⁴⁹

Dari jawaban gugatan yang diajukan oleh terlawan yaitu sebagian besar menolak semua tuntutan yang diajukan oleh pelawan. Terlawan juga merasa seperti tidak adil karena dalam perkara ini terlawan hanya menginginkan haknya yaitu ingin menguasai tanah yang dibeli oleh pihak terlawan melalui proses pelelangan yang dilakukan di Kantor Pelelangan Purwokerto. Namun karena terdapat beberapa kesalahpahaman dalam kasus tersebut sehingga kasus ini diajukan ke Pengadilan Agama Cilacap.

B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pada Putusan Nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.CLP.

Peranan hakim sebagai aparat kekuasaan kehakiman pasca UndangUndang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, pada prinsipnya untuk melaksanakan fungsi Peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan berlaku. Dalam menjalankan fungsi peradilan ini, para hakim Peradilan Agama harus menyadari sepenuhnya bahwa tugas pokok hakim

⁴⁹ Salinan Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. hlm.16-17.

adalah menegakan hukum dan keadilan. Sehubungan dengan hal tersebut, setiap putusan yang hendak dijatuhkan oleh hakim dalam mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara, perlu diperhatikan tiga hal yang sangat esensial, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian. Apabila hakim telah memeriksa suatu perkara yang diajukan kepadanya, ia harus menyusun putusan dengan baik dan benar. Putusan itu harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, untuk mengakhiri sengketa yang diperiksanya.⁵⁰ Dalam mengadili suatu perkara hakim harus melaksanakan tiga tindakan:

1. Tahap pertama, mengkonstitusi yaitu mengakui atau membenarkan telah terjadi peristiwa yang telah dijukan oleh para pihak di muka persidangan. Syarat yang dibutuhkan terhadap hal ini adalah peristiwa kongkret harus dibuktikan terlebih dahulu.
2. Tahap kedua, mengkualifikasi yaitu menilai peristiwa yang telah dianggap terjadi termasuk dalam hubungan hukum atau menentukan hukumnya terhadap peristiwa yang telah dikonstatasi dengan jalan menerapkan peraturan hukum terhadap peristiwa tersebut.
3. Tahap ketiga, mengkonstitusi yaitu menetapkan hukumnya atau mengambil kesimpulan dari peraturan hukumnya (premisse mayor) dan peristiwanya (premisse minor).⁵¹

Majelis Hakim Pengadilan Agama Cilacap dalam mempertimbangkan hukum antara pihak pelawan yaitu Masirah dan Terlawan yaitu Nirniati yang

⁵⁰ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 291.

⁵¹ Koesrin Nawawie A, "Analisis Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Perkara Perdata Tentang Wanprestasi Perjanjian Pemberian Imbalan", *Jurnal Varian Hukum*, vol. XI No. XXXI, 2019, hlm. 1760. <https://Jurnal.um-palembang.ac.id>. 21 Desember 2023. pukul 12.34.

merupakan seorang yang ditunjuk sebagai pemenang dalam pelelangan pada kasus eksekusi hak tanggungan. Dalam memeriksa pokok perkaranya Majelis Hakim memeriksa hukumnya apakah sudah sesuai atau tidak dalam peraturan perundang undangan. Bahwa pokok/subtansi perkara ini adalah Perlawanan Eksekusi/Partij Verzet atas permohonan eksekusi Pengosongan yang didasarkan atas ketentuan Pasal 200 ayat (10) dan (11) HIR serta ketentuan SEMA Nomor 04 Tahun 2014 oleh karena masih dalam lingkup Ekonomi syariah, maka berdasarkan Pasal 49 ayat (1) huruf a jo. Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, jo. dan SEMA Nomor 04 Tahun 2016 angka 8 (Rumusan Kamar Perdata Tahun 2016) Pengadilan Agama berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo sehingga perlawanan oleh Pelawan eksekusi dapat dipertimbangkan.⁵²

Majelis hakim pertama mempertimbangkan perkara tersebut berdasarkan pasal 200 ayat 10 dan 11 HIR, serta ketentuan SEMA Nomor 4 tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan “Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau

⁵² Salinan Putusan hlm.34

mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”⁵³.

Maka majelis hakim boleh memutuskan perkara ini karena, dalam perkara tersebut pihak pelawan atau masirah haruslah mengosongkan obyek lelang yang dilelangkan oleh BPR Syariah guna melunasi kewajibannya yang terhambat. Namun dalam gugatan tersebut dijelaskan jika pihak pelawan merasa tidak diberi tahu secara resmi sehingga pelawan yaitu masirah tidak ingin meninggalkan tempat yang menjadi obyek lelang tersebut. Kemudian berdasarkan Pasal 49 ayat (1) huruf a jo. Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, jo. dan SEMA Nomor 04 Tahun 2016 angka 8 tentang Pengadilan Agama yang mana dalam peraturan tersebut Pengadilan Agama berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo sehingga perlawanan oleh pelawan dapat dipertimbangkan.

Kewajiban yang dibebankan pada pihak pelawan yaitu membayarkan tanggungannya dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak yang bersepakat dalam hal ini bank BPR Syariah dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dalam perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian

⁵³ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-parepare/baca-artikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggungannya.html>. 14 Desember 2023. pukul 12.12.

tersebut.⁵⁴ Dalam hal ini jika pihak pelawan yaitu masirah tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati, maka pihak yang bersangkutan yaitu Bank BPR Syariah berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, dengan itu Bank BPR Syariah berhak melelangkan hak tanggungan yang telah disepakati dalam perjanjian sebagai jaminan.

Pelawan merasa keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, menurutnya pelaksanaan lelang eksekusi tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undang karena tidak melalui jalur Pengadilan dalam memperoleh izin eksekusi jaminan dan melangsungkan lelang. Pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan. Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*.⁵⁵ Apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁵⁶

Dalam hal ini “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur

⁵⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 91.

⁵⁵ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20. No. 3, 2018, hlm. 458-459. <http://Jurnal.unsyiah.ac.id.g>. 12 Desember 2023.

⁵⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, <http://peaturan.bpk.go.id>. 12 Desember 2023.

dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta fiat dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah. Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.⁵⁷

Bahwa, dalam perkara tersebut majelis hakim sebelumnya sudah pernah memutus, karena perlawanan yang telah diajukan pelawan pada tanggal 22 juni 2022 Nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp, dan terhadap perlawanan tersebut telah diputus tanggal 28 September 2022 Masehi, bertepatan tanggal 02 Rabiul Awal 1444 Hijriah dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang amarnya :

1. Menyatakan perlawanan yang diajukan oleh pelawan Eksekusi dapat diterima.
2. Menyatakan perlawanan terhadap permohonan eksekusi Pengosongan Nomor 01/ Pdt. Eks/2022/PA.Clp tidak tepat dan tidak beralasan.
3. Menyatakan perlawanan yang diajukan pelawan adalah perlawanan yang tidak benar.

⁵⁷ Soffi Jayanti dan Agung Darmawan, "Pelaksanaan", hlm. 463.

4. Menyatakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp tanggal 22 Juni 2022 dalam perlawanan eksekusi Nomor 01/ Pdt. Eks/2020/PA.Clp tanggal 03 Juni 2022 dinyatakan tidak dapat diterima (NO/Niet Ontvatklijk)
5. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp1.635.000,00,-(Satu juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah)⁵⁸.

Dalam amar putusan tersebut majelis hakim kemudian mempertimbangkan dalam perkara ini karena memiliki kesamaan yaitu tidak relevan dalam mengajukan perkara. Karena perkara yang sama dan sudah pernah di putus yaitu pada putusan Nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp. yaitu yang pada pokoknya“Perlawanan Pelawan tidak tepat dan beralasan, dan perlawanan yang diajukan Pelawan adalah perlawanan yang tidak benar”.

Pada putusan nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp tersebut memiliki kesamaan pada putusan nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. yaitu pada putusan sebelumnya majelis hakim mempertimbangkan bahwa pelawan melakukan akad *murābahah* , dan kemudian selama pembayaran mengalami macet dalam melakukan kewajibannya sehingga pihak bank melakukan pelelangan hak tanggungan. Namun dalam hal ini pihak pelawan tidak rela jaminannya dilelangkan kemudian pelawan melakukan gugatan ke pengadilan agama cilacap dengan nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp. Yang kemudian pelawan dalam menuntut tersebut menuntut terlawan I yaitu bank syariah, terlawan II

⁵⁸ Salinan Putusan hlm.35.

yaitu pihak pembeli lelang dan turut terlawan Kantor pelelangan. Dalam kasus tersebut hampir sama dengan kasus pada nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. yaitu pada putusan ini pelawan melakukan gugatan kepada pemenang lelang. Dalam hal ini menurut penulis itu kurang tepat karena seharusnya pihak pelawan dalam hal ini Masirah harusnya hanya menuntut Bank BPR Syariah yaitu dengan tuntutan eksekusi hak tanggungan bukan Nirniati yang hanya pembeli lelang hak tanggungan.

Kemudian atas pertimbangan tersebut Majelis hakim berpendapat gugatan perlawanan Eksekusi Pengosongan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp tanggal 08 Desember 2023, harus dinyatakan di tolak. Pada putusan sebelumnya majelis hakim sudah mempertimbangkan dalam eksepsi maka dalam putusan ini majelis hakim tidak mempertimbangkan kembali dikarenakan perkanya memiliki kesamaan dalam pengajuan dan hanya yang membedakan lawannya. Dari pertimbangan tersebut majelis Hakim berpendapat jika Pelawan mengajukan atas dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam proses akad Syariah hingga parate eksekusi yang dilakukan bank Syariah dengan penjualan Lelang oleh KPNL, maka seharusnya Pelawan mengajukan dalam bentuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Agama, bukan gugatan dalam bentuk perlawanan eksekusi pengosongan.

Maka dengan pertimbangan majelis hakim tersebut, Majelis hakim memutuskan dengan amar putusan :

1. Menolak perlawanan yang diajukan oleh pelawan Eksekusi.

2. Menyatakan perlawanan terhadap permohonan eksekusi Pengosongan Nomor 01/ Pdt. Eks/2022/PA.Clp tidak tepat dan tidak beralasan.
3. Menyatakan perlawanan yang diajukan pelawan adalah perlawanan yang tidak benar.
4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar 420.000,00,-(Empat ratus dua puluh ribu rupiah ribu rupiah).⁵⁹



⁵⁹ Salinan Putusan hlm.37-38.

BAB IV

PERTIMBANGAN HAKIM PADA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

PEMBIAYAAN AKAD *MURĀBAḤAH* PADA PUTUSAN No.

5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. PRESPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila suatu pertimbangan hakim dibuat dengan tidak teliti, baik, dan cermat maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mahkamah Agung. Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dalam pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa “hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat” dan juga dalam ayat (2) dan (3) juga menjelaskan bahwa “(2) hakim dan hakim konstitusi harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum. (3) hakim dan hakim konstitusi wajib menaati Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim”.⁶⁰

Ketentuan-ketentuan akad dalam melakukan pembiayaan fasilitas *murābahah* telah diatur dalam KHES untuk pegangan majelis hakim dalam memutuskan suatu perkara ekonomi syariah, karena KHES disusun sebagai respon terhadap Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 terkait dengan perubahan

⁶⁰ Koesrin Nawawie A, “Analisis Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Perkara Perdata Tentang Wanprestasi Perjanjian Pemberian Imbalan”, hlm. 1760.

atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1999 tentang Peradilan Agama terkait dengan perluasan wewenang Peradilan Agama sehubungan dengan Hukum Ekonomi Syariah. Majelis Hakim tetap wajib memutuskan perkara itu meskipun belum ada dalil hukumnya. KHES membantu seorang Hakim dalam menemukan hukum jika ada kekosongan hukum. Hal ini dengan pertimbangan bahwa dalam hukum bisnis syariah belum ada Undang – Undang yang mengaturnya secara formil.⁶¹

Hukum perjanjian Islam merupakan satu dari berbagai macam dan bentuk dari muamalah. Perjanjian atau perikatan secara etimologi adalah ikatan. Sedangkan menurut terminologi perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain. Hukum Islam pada dasarnya memberikan kebebasan orang membuat perjanjian sesuai dengan keinginan, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama dengan melalui akad perjanjian dan syarat-syarat yang dibuatnya.⁶²

Dalam KHES yang menjadi kesepakatan yaitu antara pihak pelawan yaitu masirah dengan bank BPR Syariah telah sesuai dengan pasal 20 angka 1, pasal 22, 25 KHES yakni:

Pasal 20 angka 1 “akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu”.

Pasal 22 “Rukun akad terdiri atas a. pihak-pihak yang beradab, b. Objek akad, c. Tujuan pokok akad, dan d. Kesepakatan”.

Pasal 25 “(1) akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing yang mengadakan akad, (2). Sighat

⁶¹Amarudin Mumtaz, Ada Apa Dengan KHES, <http://www.kompasiana.com>, diakses pada 15 Desember 2023.

⁶² Abdul Djamali, Hukum Islam (Prinsip Hukum Islam I, Hukum Islam II) (Bandung : Mandar Maju, 1992), hlm. 140-142.

akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tulisan, atau perbutan.”⁶³

Bahwasanya sengketa yang terjadi yaitu tanah yang menjadikan jaminannya sudah dibeli oleh nirniati. Akibat dari masirah yang tidak melaksanakan kewajibanya kepada pihak BPR Syariah. Kemudian Bank BPR Syariah melakukan eksekusi hak tanggungan di kantor pelelangan. Pada awalnya pelawan melakukan pembiayaan akad *murābahah*, kepada Bank BPR Syariah, akad ini merupakan pembiayaan yang saling menguntungkan karena dalam pembiayaan ini jelasnya pembelian suatu pengadaan barang dan penentuan keuntungan atau laba dengan kesepakatan bersama yang terbuka dan dalam proses pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

Murābahah, merupakan salah satu bentuk jual beli amanah yang dikenal dalam syari’at Islam, karena penjual disyaratkan melakukan kontrak terlebih dahulu dengan menyatakan harga barang yang akan dibeli. Ketentuan akad *murābahah*, diatur dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pada Pasal 20 ayat 6 yang berbunyi:

Murābahah, adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *ṣaḥībul al-māl* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *ṣaḥībul al-māl* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

⁶³ Anonim, *KHES*, hlm. 15.

Dengan memenuhi rukun dan syarat pembiayaan fasilitas *murābahah*, yaitu :⁶⁴

1. Adanya penjual (*bā'i*)
2. Adanya pembeli (*musytarī*)
3. Objek atau barang (*mabī'*) yang diperjualbelikan
4. Harga (*tsamān*) nilai jual barang berdasarkan mata uang
5. Ijab qabul (*sigat*) atau formula akad, suatu pernyataan kehendak oleh masing-masing pihak yang disebut Ijab dan Kabul.

Syarat-syarat *murābahah*, adalah sebagai berikut :

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah;
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan;
3. Kontrak harus bebas dari riba;
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian;
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.⁶⁵

Dalam putusan ini majelis hakim Pengadilan Agama Cilacap dalam mempertimbangkan hukum antara pelawan yaitu nasabah dari Bank BPR Syariah melawan Nirniati yaitu pembeli lelang jaminan dari kantor pelelangan Purwokerto. Yang kemudian telah memeriksa perkara perlawanan eksekusi hak tanggungan pembiayaan akad *murābahah* Majelis hakim menyatakan bahwa akad

⁶⁴ Wardah Yuspin, "Penerapan Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan Akad *Murābahah*", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 1, 2007, hlm. 63. <https://publikasiilmiah.ums.ac.id>.

⁶⁵ Rima Dwijayanty, "Dampak Variabel Makro Ekonomi Terhadap Permintaan Pembiayaan *Murābahah* Perbankan Syariah", *Jurnal Riset Akuntanis dan Keuangan*, Vol. 5, No. 1, 2017, hlm. 1352. <http://ejournal.upi.edu>.

tersebut ada dan sah dengan bukti adanya surat pertandatanganan perjanjian akad *murābahah* Nomor : 769/MRBH/X/2017 dengan PT. BPR Syariah Gunung Slamet dengan nilai total pinjaman sebesar Rp.650.000.000 dengan 2 buah sertifikat tanah.

Bahwa dalam melakukan perjanjian akad *murābahah* tersebut pihak masirah sudah lancar dalam melakukan pembayaran angsuran terhadap Bank BPR Syariah. Namun, karena adanya Covid 19 masirah menjadikan tidak bisa membayarkan tanggungannya kemabali. Kemudian, pihak Bank Syariah menjual salah satu jaminannya untuk melunasi hutang milik Masirah tersebut. Bank BPR Syariah menjual hak tanggungan tersebut melalui kantor lelang Purwokerto dan kemudian ditunjuk Nirniati yang menjadi pemenang lelang hak tanggungan dengan tanah dan bangunan SHM No. 333/ Kuripan dengan harga limit Rp. 423.000.000.(empat ratus dua puluh tiga juta rupiah) dan uang jaminan Rp. 84.600.000. (delapan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah).

Disebutkan bahwa : Pasal 36 KHES tentang ingkar janji dan sanksinya yaitu, a. tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya; b. melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; c. melakukan apa yang dijanji Apabilannya, tetapi terlambat; atau d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁶⁶ Menurut pasal tersebut dalam putusan tersebut memang pihak pelawan sudah melakukan ingkar janji. Kemudian dalam hal tersebut pihak bank boleh saja menjualkan jaminannya tersebut untuk memenuhi kewajiban yang masih dimiliki oleh pihak masirah.

⁶⁶ anonim, KHES, hlm. 20.

Namun dalam hal ini pihak masirah tidak relaa bahwa jaminannya di jual oleh oleh bank dan menjadikan tanah tersebut menjadi tanah sengketa ekonomi syariah.

Prinsip-prinsip perjanjian dalam hukum Islam memiliki banyak persamaan dengan prinsip-prinsip perjanjian yang terkandung di dalam KUHPerdota. Namun demikian ada prinsip perjanjian di dalam hukum Islam yang tidak terdapat didalam KUHPerdota yaitu prinsip ilahiyah yang mengandung pengertian bahwa Allah Maha Mengetahui atas segala sikap dan perilaku seluruh umat manusia yang ada di muka bumi. Oleh karena itu dalam melakukan perbuatan, bersikap dan berperilaku manusia harus melakukan yang baik, jujur, adil dan benar sesuai dengan ajaran Allah sehingga memperoleh rida dan berkah-Nya. Prinsip lainnya adalah prinsip tauhid yang mengandung pengertian bahwa segala sikap, perbuatan dan perilaku manusia khususnya dalam pembuatan perjanjian dengan dasar kaidahkaidah hukum Islam pada hakekatnya memiliki pertanggung jawaban pada Allah, kepada para pihak, kepada masyarakat luas, sehingga dalam pelaksanaan pembuatan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan baik, jujur, adil, dan benar sesuai dengan ajaran Allah.⁶⁷

Tetapi pelawan dalam pekara ini mengungkapkan bahwa terkena dampak dari adanya Covid 19 . Dalam hal ini hakim tidak mempertimbangkan pasal tersebut dengan pasal 41 KHES bahwasanya syarat keadaan memaksa atau darurat adalah :

1. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya darurat tersebut tidak terduga oleh para pihak.

⁶⁷ Achmad Djuhairi, Kebebasan Berkontrak dalam Pandangan Hukum Perjanjian Islam (Surabaya: Mitra Ilmu, 2008), hlm. 6.

2. Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi.
3. Peristiwa yang menyebabkan darurat tersebut diluar kesalahan pihak yang harus melakukan prestasi.
4. Pihak yang harus melakukan prestasi tidak dalam keadaan beritikad buruk.

Sehingga, dalam keadaan apapun walaupun Pelawan mengalami keadaan darurat maka tidak dapat dibenarkan karena dalam hal ini seharusnya Pelawan melakukan perlawanan kepada bank BPR Syariah bukan terhadap Nirniati yang dalam hal ini sebagai pembeli lelang bukan sebagai pelaku dalam berakad.

Dalam putusan ini pihak masirah melakukan gugatan terhadap nirniati yaitu sebagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, menurut peneliti itu tidak sesuai dengan KHES pada pasal 46 yaitu “suatu akad hanya berlaku mengikat antara pihak-pihak yang mengadakan akad”, dan pasal 44 “semua akad yang dibentuk secara sah berlaku nash syar’iah bagi mereka yang mengatakan akad”. Artinya dalam pasal tersebut berlaku mengikat antara pihak pihak yang melakukan akad dalam hal ini yang melakukan akad adalah pelawan dengan BPR Syariah bukan dengan Pelawan yaitu Nirniati. Maka menurut peneliti pelawan dalam hal ini kurang tepat dalam melakukan gugatan, seharusnya pihak masirah melakukan gugatan akad *murābahah* dengan mengajukan eksekusi hak tanggungan. Bukan melakukan gugatan perlawanan eksekusi hak tanggungan kepada pihak Nirniati yang dalam hal ini Nirniati pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.

Dalam perkara tersebut hakim memutuskan sama dengan perkara yang sebelumnya yang mana perkara sebelumnya yaitu pada nomor perkara 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp. bahwa pada perkara tersebut pelawan mengajukan

perlawanan eksekusi hak tanggungan namun dengan beberapa terlawan yang tidak saling mengikat dalam akad yaitu terlawan I bank syariah, terlawan II pemenang lelang dan turut terlawan yaitu kantor lelang. Dalam kasus tersebut majelis hakim menggunakan pertimbangan yang sama dengan perkara nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp.

Dari fakta-fakta yang diperoleh, analisis mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara perlawanan eksekusi hak tanggungan pembiayaan *murābahah* studi putusan No.5874/Pdt.G/2022/PA.Clp dilihat dari prespektif hukum ekonomi syariah kontrak yang dilakukan dalam pembiayaan sudah sesuai dengan menggunakan rukun yang terdapat dalam peraturan pembiayaan *murābahah* dan majelis hakim juga sudah sesuai menggunakan peraturan peraturan yang ada dalam khes hanya saja tidak dimunculkan sumber hukumnya. Majelis hakim juga sudah tepat dalam memutuskan karena memang dalam sengketa ekonomi syariah ada beberapa yang belum diatur secara rinci di beberapa pedoman hukum baik hukum umum ataupun hukum ekonomi syariah. Namun dalam kasus ini majelis hakim pengadilan agama memiliki wewenang untuk mengadili dan memutuskan perkara ekonomi syariah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 terkait dengan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1999 tentang Peradilan Agama terkait dengan perluasan wewenang Peradilan Agama sehubungan dengan Hukum Ekonomi Syariah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan dan dijelskan oleh peneliti, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa eksekusi hak tanggungan akad *murābahah* studi putusan No.5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. Terjadi kemacetan pembayaran dalam melakukan perjanjian akad *murābahah*. Kemudian selama kemacetan tersebut pelawan yaitu masirah tidak kunjung untuk melunasi. Sehingga Bank BPR Syariah melakukan eksekusi pelelangan hak tanggungan di kantor lelang purwokerto. Kemudian terlawan dalam hal ini nirniati yang sudah ditunjuk sebagai pemenang dalam lelang hak tanggungan tersebut. Pelawan yaitu masirah tidak rela, bahwa tanah yang menjadi jaminan di lelang di kantor lelang purwoketo dan kemudian menggugat nirniati. Pertimbangan hakim Pengadilan Agama Cilacap dalam menangani kasus antara pihak Masirah dan terlawan yaitu Nirniati terlebih dahulu Majelis Hakim memeriksa perkara perlawanan eksekusi hak tanggungan pembiayaan akad *murābahah*. Kemudian majelis hakim berpendapat, dalam melakukan perlawanan seharusnya yang melakukan akad atau perjanjian yaitu pihak masirah dan Bank BPR Syariah, namun dalam gugatan ini bukan yang bersangkutan. Majelis hakim menyarankan untuk melakukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum bukan mengajukan Gugatan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan.

2. Dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi hak tanggungan pembiayaan murabahah studi putusan No. No.5874/Pdt.G/2022/PA.Clp. prespektif Hukum Ekonomi Syariah. Analisis dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan tersebut dilihat dari Prespektif Hukum Ekonomi Syariah, Dalam kasus tersebut majelis hakim sudah sesuai dalam memutuskan perkara yang mana dalam KHES sudah di jelaskan pada KHES pada pasal 46, menjelaskan suatu akad hanya berlaku antara pihak pihak yang mengadakan akad. Dalam kasus ini, dilihat dari akad *murābahah* harusnya pelawan mengajukan gugatan terhadap Bank BPR Syariah karena yang melakukan akad yaitu tertulis Masirah dan Bank BPR Syariah bukan melakukan gugatan terhadap Niniati. Niniati hanya pembeli objek jaminan yang menjadi tanggungan oleh pihak Masirah tersebut.

B. Saran

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah peneliti paparkan maka penelitimemberi saran-saran sebagai berikut :

1. Bagi pelaku ekonomi

Penelitian ini memberikan informasi bahwa lembaga keuangan Syariah ataupun konvensional ataupun lainnya dan nasabah untuk memperhatikan perjanjian awal yang sudah tertera dalam akta perjanjian, sehingga tidak terjadi kekeliruan dalam pemahaman mengenai perjanjian yang menambahkan jaminan dalam kesepakatan tersebut.

2. Bagi masyarakat

Penelitian ini memberikan untuk masyarakat awam khususnya jika memang memiliki hak tanggungan alangkah terlebih dahulu di musyawarahkan secara mufakat agar terjadi kesepakatan untuk sesama dan saling menguntungkan kedua belah pihak.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Adam , Panji dan Neneng Nurhasanah. *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*. Jakarta: Sinar Grafika. 2017.
- Al Qaur'an Dan Terjemah, Almahira. Kalimalang-Jakarta. 2015.
- Anshari, Abdul Ghafur. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2011.
- Asikin, Zainal. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2006.
- Djamili , Abdul. *Hukum Islam (Prinsip Hukum Islam I, Hukum Islam II)* . Bandung : Mandar Maju. 1992.
- Djuhairi, Achmad. *Kebebasan Berkontrak dalam Pandangan Hukum Perjanjian Islam*. Surabaya: Mitra Ilmu. 2008.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2010.
- Manan, Abdul. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana. 2008.
- Manan, Abdul. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana.2008.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press. 2020.
- Mujahidin, Ahmad. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2010.
- Muljadi ,Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* . Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.2004.
- Ridwan, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* . Purwokerto: STAIN Press.2016.
- Suadi, Amran. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana. 2018.
- Sujarweni, Wiratna. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: PT Pustaka Baru Press. 2014.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Purnada Media Group. 2006.

JURNAL :

Adi Muhammad Fitri, dkk. “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perkara Pembiayaan Murabahah Melalui Pengadilan Agama Medan”. *Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam*. Vol. 10, no. 2, 2022. 925.

Basri, Jainudin, dkk. “Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Dalam Prespektif Hukum Di Indonesia”. *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*. Vol. 4, no. 2, 2022. 379.

Ficha Melinal, Hendra Eka Saputra,” Tinjauan Fiqh Muamalah Kontemporer Tentang Badan Perantara (Samsarah) Dan Jual Beli Lelang (Bay Al-Muzayaddah)”, *Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, vol 5, no 1. 2022. 200.

Gunawan, Fatria. “Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terhadap Eksekusi Barang Bukti Atas Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde) Terkait Tindak Pidana”. *Akta Yudisial*. Vol. 4, no. 3, 2018. 4.

Kamal , Husni. “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Positif dan Fiqh Muamalah”. *Al Mashaadir*. Vol. 1, no. 2, 2020. 58.

Khofiyah Nida dan Ashif Az Zafi,” Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang”, *Jurnal Hukum*, vol 12 no 2, 2020. 222.

Kholid, Muhamad. “Prinsip Prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam Undang Undang Tentang Perbankan Syariah”. *Asya-Syari'ah*. Vol. 20, no. 2, 2018. 158.

Koesrin Nawawie A, “Analisis Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Perkara Perdata Tentang Wanprestasi Perjanjian Pemberian Imbalan”, *Jurnal Varian Hukum*, Edisi No. XI, 2019. 1760.

Misbahul Ulum,” Prinsip-Prinsip Jual Beli Online Dalam Islam Dan Penerapannya Pada E-Commerce Islam Di Indonesia”, *Jurnal Dinamika Ekonomi dan Bisnis*, vol. 17 no. 1, 2020.50.

Muhammadiyah, Zulhamdi, “Implementasi Murabahah pada Perbankan Syariah”, *Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law)*, Vol 1 no.1, 2022. 69.

- Mukhlis, Ummi Khair dan Patimah. “Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama Gorontalo Kelas 1a (Studi Kasus Perkara Nomor 599/Pdt.G/2018/Pa.Gtlo)”. *Jurnal Ilmiah*. Vol. 2 ,no. 1, 2020. 167.
- Nur Fathoni,” Konsep Jual Beli Dalam Fatwa Dsn-Mui”,*conomica*, vol IV no 1, 2013. 57.
- Offi Jayanti dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20. No. 3, 2018. 458-459.
- Ridwan, Muhammad dan Dipo Wahjoeno. “Prespektif Akad Murabahah dalam Bank Syariah”. *Jurnal Ekonomi Syariah*. Vol. 1, no. 1, 2019. 24.
- Rima Dwijayanty, “Dampak Variabel Makro Ekonomi Terhadap Permintaan Pembiayaan *Murābahah* Perbankan Syariah”, *Jurnal Riset Akuntanis dan Keuangan*, Vol. 5, No. 1, 2017.1352.
- Rusyidin M.Fauzan,dan Mustafa Khamal Rokan, “Strategi Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Benda Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus : PT Bank Syariah Indonesia Area Medan Kota)”, *Ekonomi Bisnis Manajemen dan Akuntansi (EBMA)*, Vol. 3, no. 1, 2022. 357.
- Siti Sahara,Nurasyiah,Liza Agnesta Krisna,”Problematika Persidangan Perkara Pidana di Masa Kahar”, *Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi*, vol.V, no.1, 2022, hlm. 101.
- Suyatno, “Analisa Perlindungan Data Pribadi Pengguna Fintech Berdasarkan Pendekatan Yuridis Normatif di Indonesia”, *Journal of Management*, Vol. 5, no. 3, 2022. 485.
- Wardah Yuspin, ”Penerapan Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan Akad *Murābahah*”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 1, 2007. 63.

SKRIPSI/TESIS :

- Fathiyah, Shofa. “Eksekusi Jaminan Hak Tnggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyarakah Dalam Perpektif Perlindungan Konsumen”. *Tesis*. Jakarta: Fakultas Syariah UIN Syarif Hidayatullah, 2019
- Fitri, Akhmad Subhan. “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Akad Murabahah dan Ijarah Multijasa”. *Skrripsi*. Purwokerto: Fakultas Syariah IAIN Purwokerto, 2019.

Maharani, Dinda. "Eksekusi Jaminan Terhadap Akad Murabahah Yang Belum Jatuh Tempo: Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam (Studi Kasus Putusan No. 362k/Ag/2013) Pengadilan Agama Padang". Skripsi. Jakarta: Fakultas Syariah UIN Syarif Hidayatullah, 2018.

Sholihah, Zulfa Amelia. "Penerapan Ketentuan Parate Eksekusi Dalam Sengketa Ekonomi Syariah (Studi Kasus Putusan Nomor 0124/Pdt.G/2017/PTA.Bdg)". Skripsi. Jakarta: Fakultas Syariah UIN Syarif Hidayatullah, 2020.

Zulfa, Indana. "Analisis Hukum Islam Dan Hukum Acara Perdata Terhadap Putusan Pengadilan Agama Nomor 0319/Pdt.G/2018/Pa.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan". Skripsi. Surabaya: Fakultas Syariah UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020.

PERATURAN:

Anonim, Salinan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 49/Dsn-Mui/Ii/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah.

Anonim, Salinan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama Tahun 2011.

Salinan Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp.

INTERNET:

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknlparepare/bacaartikel/13594/Perlindungan-Hukum-Pemenang-Lelang-Hak-Tanggung.html>. 14 Desember 2023. pukul 12.12.

Shidarta. "Analisis Isi Dalam Penelitian Hukum". <https://businesslaw.binus.ac.id/2021/08/17/analisis-isi-dalam-penelitian-hukum/>.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, <http://peaturan.bpk.go.id>. 12 Desember 2023.



PUTUSAN

Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Cilacap yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Perlawanan Eksekusi antara:

Pelawan, tempat dan tanggal lahir Cilacap, 07 November 1976, agama Islam, pekerjaan xxxxx xxxxxx xxxxx, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di xxxxx No. xxxxx Rt. xxxxx Rw. xxxxx Desa xxxxx Kecamatan xxxxx Kabupaten Cilacap, selanjutnya di sebut sebagai Pelawan;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus kepada Dr.Junianto,S.H.,M.Kn., Taufik Nuradi,S.H., Dick Tuju Gemilang,S.H., Sri Margiati,S.H., Dan Karya Bima Satriya Yuwono,S.H., Advokat yang berkantor di Lembaga Bantuan Hukum saka Keadilan , Jl. Dr. Angka No.55 Kelurahan Sokanegara Kecamatan Purwokerto Timur Kabupaten Banyumas berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Nopember 2022 sebagai Penggugat.

melawan

Terlawan, tempat dan tanggal lahir Cilacap, 07 November 1976, agama Islam, pekerjaan xxxxx xxxxxx xxxxx, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di xxxxx xxxxx No. xxxxx Rt 008 Rw 003 Desa xxxxx Kecamatan xxxxx Kabupaten Cilacap, selanjutnya disebut sebagai Terlawan;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Fransisco Samuel Halomoan Purba , S.H., Bagus Dwi

Halaman 1 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pramono, S.H., Dan Albert Marnaek Simbolon, S.H.,
Advokat yang berkantor di Jl. Dr. Rajiman No. 20,
Kelurahan Kebonmanis, Kecamatan Cilacap Utara,
Kabupaten Cilacap berdasarkan surat kuasa khusus
tanggal 20 Desember 2022 sebagai Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Pelawan dan kuasa hukumnya dan kuasa
hukum Terlawan di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Pelawan dalam surat permohonannya tanggal 08 Desember
2022 telah mengajukan Perlawanan Eksekusi, yang telah terdaftar di
Kepaniteraan Pengadilan Agama, dengan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp,
tanggal 08 Desember 2022, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah sesuai
dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 dengan tanah seluas 435
m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten
Cilacap, nama pemegang hak PENGUGAT, dengan batas-batas
sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tuginem
- Sebelah Barat : Yatim
- Sebelah Timur : Jalan Karangandri Lebeng
- Sebelah Selatan : Tersier

Untuk selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**.

2. Bahwa Pelawan telah mendapat relaas Panggilan Peneguran
(Aanmaning) Nomor : 1/Pdt/Eks/2022/PA.Clp yang mana pada
pokoknya berisi panggilan kepada Pelawan untuk hadir di Pengadilan
Agama Cilacap, pada hari Selasa, 14 Juni 2022 pukul 09.00 WIB, guna
diberikan Teguran (Aanmaning) terkait pengosongan atas sebidang
tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 333 dengan tanah seluas 435

Halaman 2 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak PENGGUGAT.

3. Bahwa berdasarkan Teguran (Aanmaning) diketahui Panggilan Peneguran (Aanmaning) Nomor : 1/Pdt/Eks/2022/PA.Clp tanggal 14 Juni 2022 diajukan oleh Terlawan (TERGUGAT), maka Pelawan mengajukan gugatan Perlawanan.

4. Bahwa terjadinya perkara antara Pelawan dengan Terlawan yaitu berawal tanggal 7 Oktober 2017 Pelawan menandatangani Perjanjian Kredit yaitu Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 769/MRBH/X/2017 dengan PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet dengan nilai total pinjaman sebesar Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu :

5. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 dengan tanah seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak PENGGUGAT.

6. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 130 dengan tanah seluas 1.118 m2 yang terletak di Kuripan Kidul Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak MASIRAH.

7. Bahwa Pelawan dalam pembayaran angsuran kreditnya, Pelawan termasuk debitur yang lancar dalam mengangsur. Akan tetapi, dikarenakan pandemi Covid-19 Pelawan mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran kredit.

8. Bahwa sekitar bulan Maret 2021 Pelawan akan melunasi pinjaman Kredit ke PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet tetapi PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet menolak dengan alasan pinjaman Kredit dengan jaminan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 atas nama PENGGUGAT telah dilelang yang dilaksanakan oleh KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PURWOKERTO, sedangkan jaminan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 130 dengan tanah seluas 1.118 m2 yang terletak di Kuripan Kidul Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap,

Halaman 3 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



nama pemegang hak MASIRAH telah dilunasi oleh Sdri. MASIRAH secara langsung/tanpa proses lelang.

9. Bahwa Pelawan tidak tahu sama sekali jika jaminan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 atas nama PENGGUGAT akan dilelang karena PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet maupun KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PURWOKERTO tidak pernah memberitahukan secara resmi kepada Pelawan jika jaminan tersebut akan dilelang pada tanggal 2 Maret 2021.

10. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PURWOKERTO Nomor : 01-RI-125/44/2021 tertanggal 2 Maret 2021 menerangkan bahwa Sdri. Narniati (Terlawan) telah ditunjuk sebagai pembeli lelang oleh Pejabat Lelang dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan PT. BPR Syariah Gunung Slamet atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 atas nama PENGGUGAT dengan harga pokok lelang sebesar Rp 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021.

11. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 0123/XII/BSGS/III/2021 tertanggal 16 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet menyatakan bahwa pembiayaan (kredit) sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) atas nama PENGGUGAT telah lunas.

12. Bahwa Pelawan akhirnya mengkonfirmasi perihal informasi lelang tersebut kepada PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet dan ternyata memang benar bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak PENGGUGAT telah dilelang oleh KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PURWOKERTO. Sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 130 dengan tanah seluas 1.118 m2 yang terletak di

Halaman 4 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Kuripan Kidul Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak MASIRAH sudah di bayar atau dilunasi oleh Sdri. MASIRAH.

13. Bahwa perbuatan Terlawan yang telah membeli tanah objek sengketa melalui proses lelang yang tidak sesuai dengan prosedur merupakan *Perbuatan Melawan Hukum*.

- Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata, menyatakan :

tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut

- Bahwa Pasal 1366 KUH Perdata, menyatakan :

Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatan, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.

14. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- Adanya suatu perbuatan
- Perbuatan tersebut melawan hukum
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- Adanya kerugian bagi korban
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

15. Bahwa atas perbuatan Terlawan yang telah membeli tanah objek sengketa melalui proses lelang yang tidak sesuai dengan prosedur atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak PENGGUGAT, sehingga Pelawan mengalami kerugian Materiil sebesar Rp.650.000.000.

16. Bahwa mengingat Perlawanan ini, berdasarkan bukti-bukti otentik dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga putusannya patut untuk dapat dijalankan lebih dulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lainnya dari Terlawan II.

Halaman 5 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa atas uraian tersebut, maka sepatutnya juga terhadap diri Terlawan di hukum agar membayar biaya perkara yang timbul, secara tanggung renteng.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Pelawan memohon kepada Pengadilan Agama Cilacap, agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan perlawanan yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang baik dan benar serta beralasan hukum.
3. Menyatakan perbuatan Terlawan yang telah membeli tanah objek sengketa melalui proses lelang yang tidak sesuai dengan prosedur merupakan *Perbuatan Melawan Hukum*.
4. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dengan segala akibat hukumnya atas Panggilan Peneguran (Aanmaning) Nomor : 1/Pdt/Eks/2022/PA.Clp tanggal 14 Juni 2022.
5. Menyatakan lelang eksekusi atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak PENGGUGAT adalah *tidak sah secara hukum dan batal demi hukum*.
6. Menghukum Terlawan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak PENGGUGAT kepada Pelawan.
7. Menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Terlawan.
8. Menghukum Para Terlawan membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, secara tanggung renteng.

Halaman 6 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR :

- Apabila Ketua Pengadilan Agama Cilacap berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

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

Bahwa Pelawan dan Terlawan telah menempuh proses mediasi dengan mediator Hakim, sebagaimana laporan mediator tanggal 21 Desember 2022, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat perlawanan Pelawan yang maksud dan tujuannya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan tersebut Terlawan telah memberikan jawabannya secara tertulis melalui persidangan e litigasi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Tentang Gugatan Pelawan sudah pernah diputus sebelumnya | nebis in idem.

- Gugatan Pelawan ne bis in idem dalam hal telah ada putusan berkekuatan hukum tetap yang memutus perkara yang sama, dengan pihak yang sama (tempus dan locus delicti nya sama). Dimana setelah mempelajari secara teliti gugatan Perlawanan Nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp yang diajukan oleh Pelawan didasarkan pada alasan yang sama yaitu adanya Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan, meskipun Pelawan hanya menarik Terlawan sebagai Pihak yang sama namun jika dicermati dalam posita gugatannya mendasari pada suatu hubungan hukum yang sama seperti dengan gugatan yang telah diputuskan dalam Putusan Perkara Nomor : 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp yang telah berkekuatan hukum tetap;

- Bahwa gugatan Pelawan sebelumnya telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap sebelumnya yaitu dalam Putusan Perkara Nomor : 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp yang pada halaman 57 dalam amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 7 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi dapat diterima;
2. Menyatakan perlawanan terhadap permohonan eksekusi Pengosongan Nomor : 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp tidak tepat dan tidak beralasan;
3. Menyatakan perlawanan yang diajukan pelawan adalah Perlawanan yang tidak benar;
4. Menyatakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 3123/Pdt.G/2022/Pa.Clp tanggal 22 juni 2022 dalam perlawanan eksekusi Nomor : 01/Pdt.Eks/2020/PA.clp tanggal 03 juni 2022 dinyatakan tidak dapat diterima (NO/Niet Ontvatklik)
5. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp. 1.635.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

- Bahwa oleh karena gugatan penggugat merupakan pengulangan atas perkara yang, sebelumnya sudah pernah diputus (bahkan dengan Putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap/ pasti) maka Turut Tergugat mohon agar Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard), karena perkara aquo merupakan pengulangan atas perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap (nebis in idem).

2. Tentang Gugatan Pelawan Kurang Pihak.

- Bahwa setelah mencermati secara cermat dan teliti Gugatan Perlawanan dari Pelawan adalah Gugatan Perlawanan Eksekusi terhadap permohonan eksekusi yang dilakukan oleh terlawan sebagaimana dalil posita gugatannya, dimana dasar permohonan eksekusi yang dilakukan Terlawan adalah obyek tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 333 atas nama Narniati yang dikeluarkan secara sah oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap namun ternyata dalam gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak memenuhi syarat formal untuk mengajukan Gugatan Perlawanan, dimana Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap

Halaman 8 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sebagai Pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 333 atas nama Narniati (Terlawan) tidak ditarik sebagai pihak Terlawan dalam perkara ini sehingga secara hukum terbukti bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagai pihak dalam perkara ini, maka perlawanan Pelawan menjadi kurang pihak, oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa karena perlawanan Pelawan mengenai subyek hukumnya juga tidak lengkap dan atau terdapat kekurangan subyek/pihak yang harus digugat yaitu Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap maka dengan tidak ditariknya Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagai pihak dalam perkara ini maka jelas jika perlawanan Para Pelawan menjadi tidak jelas dan kabur (obscur), oleh karenanya perlawanan Para Pelawan sedemikian tidak sejalan dengan Yurisprudensi MA RI No.1566 K/Pdt/1983 tanggal 13 September 1984 yang menyatakan bahwa : “Gugatan Tidak Dapat Diterima Atas Alasan Gugatan Mengandung Cacat Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak)”, dan sudah sepatutnya jika dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Tentang Gugatan Obscur Libel.

- Bahwa ternyata perlawanan Pelawan keliru dalam menyebutkan identitas obyek eksekusi dalam perkara ini, yang mana dalam perlawanannya mendasari kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 333 seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan , Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan atas nama pemegang hak PENGGUGAT adalah KELIRU/ TIDAK BENAR, sedangkan obyek permohonan eksekusi yang diajukan terlawan adalah Obyek Eksekusi yaitu sebidang tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Milik No. 333 luas 435 m2 atas nama TERGUGAT (Pemohon Eksekusi/ Terlawan) terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, Jawa Tengah yang masih dikuasai oleh Pelawan/ Termohon Eksekusi dengan batas – batas sebagai berikut :

Halaman 9 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tuginem;
- Sebelah Barat : Yatim;
- Sebelah Selatan : Tersier;
- Sebelah Timur : Jalan Karangandri Lebeng.

Yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten

Cilacap (Vide Bukti Pemohon eksekusi Nomor : 11)

- Bahwa Gugatan yang diajukan dari Pelawan dalam substansinya perihal pengajuan Gugatan adalah Gugatan Perlawanan Eksekusi, namun setelah mencermati secara cermat dan teliti dalam posita gugatannya Pelawan justru tidak menguraikan perihal yang menjadi keberatannya atas pengajuan permohonan eksekusi Nomor : 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp yang dilakukan oleh Terlawan baik secara materiil maupun formil, Pelawan justru dalam posita gugatannya menjelaskan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pelawan dengan PT. BPR Syariah Gunung Slamet, Masirah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Purwokerto yang tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan perlawanan aquo namun dalam posita gugatan pelawan tidak satupun menguraikan adanya kesalahan dalam pengajuan permohonan eksekusi yang dilakukan oleh pemohon eksekusi/ terlawan oleh karenanya telah jelas gugatan perlawanan eksekusi yang diajukan oleh Pelawan seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA,

1. Bahwa Terlawan dalam perkara ini secara tegas menyatakan menolak seluruh dalil dan alasan perlawanan Pelawan kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan sebagaimana tercantum dalam Jawaban ini;
2. Bahwa mohon hal – hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi sepanjang relevan dengan materi jawaban dalam perlawanan perkara ini

Halaman 10 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



dinyatakan berlaku pula sebagai dalil dan alasan hukum dalam pokok perkara ini;

3. Bahwa dalil Pelawan dalam posita ke – 1 Pelawan adalah tidak benar, oleh karena saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor : 333 atas tanah dan bangunan seluas 435m2 yang terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : Tuginem;
- Sebelah Barat : Yatim;
- Sebelah Selatan : Tersier;
- Sebelah Timur : Jl. Karangandri – Lebeng;

Adalah atasnama **TERGUGAT/ Terlawan**, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tertanggal 26 April 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Bahwa terhadap posita gugatan ke – 2 dan ke -3 dari Pelawan benar Terlawan mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan Nomor : 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp oleh karena sampai pada saat ini Terlawan sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor : 333 atas tanah dan bangunan seluas 435m2 yang terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap yang sah dan berkekuatan hukum dimana perolehan tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai PEMBELI LELANG Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021, tanggal : 09/03/2021 Yang dibuat oleh KPKNL Purwokerto selaku Instansi Pemerintah yang sah dan berkekuatan hukum, dimana sejak memperoleh tanah dan bangunan tersebut tidak dapat menikmati/ menguasai obyek tanah dan bangunan miliknya dikarenakan adanya PENGUASAAN TANPA HAK yang dilakukan oleh Pelawan terhadap tanah dan bangunan milik Terlawan,

5. Bahwa atas adanya PENGUASAAN TANPA HAK yang dilakukan oleh Pelawan terhadap tanah dan bangunan milik Terlawan sebagai Warga Negara Indonesia yang baik berdasarkan Pasal 49 UU Nomor 3

Halaman 11 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2005 Tentang Perubahan atas UU Nomor 20 Tahun 2019 Tentang Pengadilan Agama Jo. Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor Perkara : 14/Pdt.G/2022/PN. Clp dan dikuatkan dengan Pasal 200 Ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Terlawan mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan Kepada Ketua Pengadilan Agama Cilacap;

6. Bahwa Terlawan menanggapi dalil posita Gugatan Pelawan dalam point ke -5 Terlawan sebelumnya tidak mengetahui terkait dengan pembayaran angsuran kredit dari Pelawan namun setelah mencermati dalil gugatan posita huruf ke -5 yang sangat KONTRADIKSI/ BERTENTANGAN dimana dalam dalil tersebut Pelawan mendalilkan sebagai debitur yang lancar namun di hal yang lain menyatakan Penggugat mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran kredit, sehingga telah jelas adanya pengakuan dari Pelawan tentang KETERLAMBATAN PEMBAYARAN ANGSURAN KREDIT, yang mana sepengetahuan Terlawan, Pelawan telah menerima Surat Peringatan sebanyak 3 kali terkait dengan Penyelesaian Tunggakan Angsuran Pembiayaan dari PT. BPR Syariah Gunung Slamet (*vide Surat Peringatan I Nomor : 332/XI/BSGS/VII/2020 tertanggal 22 Juni 2020, Surat Peringatan II Nomor : 412A/XI/BSGS/VII/2020 tertanggal 3 Juli 2020, Surat Peringatan III tertanggal 10 September 2020*) ;

7. Bahwa dalam dalil Pelawan dalam Gugatan Posita Ke – 5, Ke – 6 dan ke – 7 adalah TIDAK BENAR DAN MENGADA ADA, berdasarkan fakta yang Terlawan telah mengikuti pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Purwokerto sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG dimana proses lelang tersebut telah tertuang dalam Salinan Risalah

Halaman 12 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Lelang Nomor :125/44/2021 Tanggal 02 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpkn) Purwokerto, dimana Pemberitahuan kepada Pelawan telah dilakukan oleh PT. BPR Syariah Gunung Slamet yaitu melalui Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2, Surat Peringatan 3 dimana kemudian terkait pelaksanaan lelangnya Pelawan telah diberitahu oleh PT. BPR Syariah Gunung Slamet melalui surat dalam Surat Nomor : 078A/XII/BSGS/II/2021 tertanggal 1 Februari 2021 dimana dalam surat tersebut isinya adalah Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari PT. BPR Syariah Gunung Slamet Kepada Pelawan sehingga benar adanya fakta yaitu sesungguhnya Pelawan telah mengetahui terkait pelaksanaan lelang tersebut, dalil Pelawan yang menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 130 dengan tanah seluas 1.118m² atasnama MASIRAH telah dilunasi oleh MASIRAH secara langsung/ tanpa proses lelang adalah TIDAK BENAR dimana dalam Surat Nomor : 078A/XII/BSGS/II/2021 tanggal 1 Februari 2021 Jo. Salinan Risalah Lelang Nomor :125/44/2021 Tanggal 02 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpkn) Purwokerto yang menjadi obyek lelang adalah :

- 1) Tanah dan Bangunan SHM No. 333/ Kuripan atasnama Saefulloh dengan harga limit Rp. 423.000.000,- (empat ratus dua puluh tiga juta rupiah dan Uang Jaminan Rp. 84.600.000,- (delapan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah);
- 2) Tanah dan Bangunan SHM No. 130/ Kuripan Kidul atasnama MASIRAH dengan harga limit Rp. 1.451.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh satu juta rupiah) dan uang jaminan Rp. 290.200.000,- (dua ratus sembilan puluh juta dua ratus ribu rupiah);

Oleh karenanya telah jelas kedua obyek diatas adalah obyek jaminan yang dalam pelaksanaan lelang pada hari Tanggal 02 Maret 2021 namun kemudian tanah dan bangunan SHM No. 130/ Kuripan Kidul atasnama MASIRAH tersebut tidak ada pembeli lelang yang melakukan penawaran

Halaman 13 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



terhadap tanah tersebut oleh karena harga yang sangat tinggi kemudian tanah tersebut kembali lagi kepada PT. BPR Syariah Gunung Slamet sebagai pemegang Akta Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan tersebut, dimana kemudian PT. BPR Syariah Gunung Slamet memberi kesempatan kepada pemilik jaminan yaitu MASIRAH untuk dapat menyelesaikan kekurangan tersebut oleh karena MASIRAH adalah Penjamin/ Penanggung dari Pinjaman Pelawan telah sesuai sebagaimana Pasal 1831 KUH Perdata;

8. Bahwa Terlawan merasa tidak perlu menanggapi gugatan Penggugat pada posita point ke – 9 dan posita ke - 10 dimana kami tidak adanya hubungannya dengan peristiwa tersebut lebih terkait terhadap hubungan antara Pelawan dengan PT. BPR Syariah Gunung Slamet, untuk itu Pelawan harus membuktikan dalil gugatannya tersebut;

9. Bahwa Pelawan melalui kuasa hukumnya pada posita ke – 11 huruf a dan b adalah **mengada – ada dan tidak benar**, dimana dalam dalil tersebut Pelawan menuduh Terlawan melakukan Perbuatan Melawan Hukum namun Pelawan tidak menguraikan secara jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan tidak disebutkan sama sekali dalam posita tersebut, kembali Terlawan menegaskan adalah fakta hukumnya yaitu :

a. Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021 tanggal 02 Maret 2021 oleh Pejabat Lelang Feri Suryanti, SE dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) PURWOKERTO telah dilaksanakan sesuai prosedur lelang sebagaimana PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG.

1) Bahwa lelang diajukan oleh **PT. BPR Syariah Gunung Slamet** sebagai Pemegang Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 1068/2017 tertanggal 09 Oktober 2017 kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) PURWOKERTO, kemudian dilaksanakan

Halaman 14 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) PURWOKERTO melalui aplikasi lelang melalui internet dimana Terlawan mengikuti proses pelaksanaan lelang melalui website lelang mendaftar sebagai peserta lelang dengan memenuhi semua persyaratan yang dipersyaratkan sebagai peserta lelang, diverifikasi data peserta lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) PURWOKERTO, kemudian mengajukan penawaran lelang dimana kemudian ternyata berhasil karena memberikan penawaran lelang kemudian diberitahu sebagai **PEMBELI LELANG** oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) PURWOKERTO sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021 Tanggal 02 Maret 2021 dimana dalam risalah tersebut disebutkan BARANG YANG LAKU/ TERJUAL adalah sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor : 333 luas 435m2 atas nama Saefulloh berikut bangunan di atasnya terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah dengan harga lelang yaitu sebesar Rp. 425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah), Pembeli Narniati (Terlawan) BARANG YANG TIDAK TERJUAL/ DITAHAN adalah Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor : 130 seluas 1.118 m2 atas nama MASIRAH, berikut bangunan di atasnya, terletak di Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah dikembalikan kepada PT. BPR Syariah Gunung Slamet sebagai Pemegang Hak Tanggungan telah sesuai didasarkan kepada Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda -Benda yang berkaitan dengan Tanah yang berbunyi :

Halaman 15 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Pasal 6

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.

Sehingga telah jelas Pelaksanaan Lelang yang diikuti oleh Terlawan sebagaimana tercatat dalam Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021 tertanggal 02 Maret 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum karena telah sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda. Oleh karena itu telah jelas Gugatan Pelawan pada point ke – 11 huruf a dan b adalah tidak benar, tidak terbukti dan tidak berdasar hukum.

10. Bahwa Gugatan penggugat dalam posita ke - 12 adalah tidak berkesesuaian dengan fakta yang ada karena :

- 1) Pelawan tidak mencantumkan, menjelaskan secara rinci tentang perbuatan yang mana yang dimaksud oleh Pelawan dilakukan oleh Terlawan?
- 2) Pelawan tidak mencantumkan, menjelaskan tentang perbuatan tersebut melawan hukum. tentang bagaimana sifat melawan hukumnya?
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku dalam hal ini Terlawan. Pelawan tidak menjelaskan kesalahan dari pihak pelaku yang dimaksud?

Oleh karenanya dalil Gugatan Pelawan dalam point Ke – 12 *Tidak Berdasar Hukum Dan Harus Lah Ditolak.*

11. Bahwa Terlawan menolak dalil Gugatan Pelawan dalam posita ke – 13 oleh karena Terlawan melakukan pembayaran sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) adalah

Halaman 16 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



berdasarkan Proses lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) PURWOKERTO yang telah sesuai dengan Prosedur Lelang sebagaimana *peraturan menteri keuangan republik indonesia nomor 27 /pmk.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang*, dimana dalam mendalilkan kerugiannya sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) namun Pelawan *tidak menghitung atau menyembunyikan fakta jumlah uang pinjaman* yang telah diterima oleh Pelawan dari PT. BPR Syariah Gunung Slamet, dimana saat ini justru Pelawan telah merugikan Terlawan sebagai Pembeli Lelang dengan tidak mengosongkan obyek lelang tersebut dan melakukan upaya hukum *dengan etikat buruk* yang menimbulkan kerugian materiil dan moriil bagi diri Terlawan.

12. Bahwa atas uraian jawaban diatas telah jelas point gugatan Pelawan pada point ke -14 sampai dengan point ke -15 adalah tidak berdasarkan hukum oleh karenanya haruslah ditolak/ atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

13. Bahwa setelah mempelajari secara seksama terhadap gugatan perlawanan dan permohonan penundaan eksekusi tidak ditemukan hal – hal yang bersifat eksepsional yang dapat menunda eksekusi *Permohonan Eksekusi Pengosongan 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp yang diajukan oleh Terlawan oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan perlawanan Pelawan Nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp haruslah ditolak untuk seluruhnya;*

Bahwa berdasarkan alasan – alasan, dalil – dalil dan ketentuan hukum sebagaimana Terlawan uraikan dalam Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekopensi atas Gugatan Perkara Perdata Nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp, dengan ini izinkan dengan kerendahan hati kami selaku Kuasa Hukum Terlawan meminta Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Perdata Nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp untuk memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 17 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan;
2. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya dan atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya dan atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar dan tidak beralasan hukum;
3. Melanjutkan Proses Pelaksanaan Permohonan Eksekusi Pengosongan 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp yang diajukan oleh Terlawan ;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Ketua Pengadilan Agama Cilacap berpendapat lain, maka Terlawan mohon putusan yang seadil – adilnya (***ex aequo et bono***).

Bahwa atas jawaban Terlawan, Pelawan mengajukan replik tertulis tertanggal 12 Januari 2023 secara persidangan e litigasi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi *Ne Bis In Idem*

- Bahwa gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Pelawan tidak *ne bis in idem* dikarenakan dalam gugatan sebelumnya, Putusan Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- Bahwa dalam hal putusan pengadilan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka pihak Pelawan dapat mengajukannya lagi. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan:

Halaman 18 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



“Pengadilan dilarang menolak perkara yang diajukan kepadanya.”

2. Eksepsi Kurang Pihak

- Bahwa gugatan perlawanan Pelawan ini sudah benar dan tepat karena menurut Yurisprudensi Hakim Pengadilan Agama Cilacap dalam Perkara Nomor : 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp tertanggal 28 September 2022 yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan :

“Pelawan mengajukan gugatan perlawanan eksekusi pengosongan atas dalil Perbuatan Melawan Hukum Terlawan I dan Terlawan II dengan menarik pihak Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, Majelis Hakim berpendapat perlawanan eksekusi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum tersebut Error In Persona dalam kategori 6 dimana Pelawan menarik pihak Terlawan tidak tepat, karena perkara Permohonan Eksekusi Pengosongan yang diajukan Terlawan II (Narniati,S.Km) melalui kuasa hukumnya adalah pihak Pemohon Eksekusi dan pihak Termohon Eksekusi adalah Saefulloh (Pelawan), sementara Pelawan mengajukan perlawanan dengan mendudukan Terlawan I dan Turut Terlawan I serta Turut Terlawan II yang bukan merupakan bukan pihak dalam permohonan eksekusi pengosongan. Seharusnya Pelawan hanya mendudukan Narniati,S.Km sebagai Terlawan Eksekusi.”

Bahwa berkaitan dengan pertimbangan tersebut, maka gugatan yang diajukan oleh Pelawan tidaklah kurang pihak (*plurium litis consortium*).

3. Eksepsi Gugatan Obscur Libel

- Bahwa gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH), bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, menyatakan :

“tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Bahwa Pasal 1366 KUH Perdata, menyatakan :

Halaman 19 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatan, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- 1) Adanya suatu perbuatan
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- 4) Adanya kerugian bagi korban
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Bahwa dalam hal ini Pelawan sebagai pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan perlawanan terhadap Para Terlawan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi yang diuraikan tersebut di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini.
2. Bahwa Pelawan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil jawaban perlawanan Terlawan, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa terhadap jawaban Terlawan angka 1, 2, 3, 4, dan 5 adalah tidak benar, kami menolak dengan tegas dan tetap berpegang pada gugatan perlawanan kami tertanggal 30 November 2022.

Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 dengan tanah seluas 435 m² yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak PENGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tuginem
- Sebelah Barat : Yatim
- Sebelah Timur : Jalan Karangandri Lebeng
- Sebelah Selatan : Tersier

Bahwa Pelawan tidak tahu sama sekali jika jaminan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m² atas nama

Halaman 20 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT telah dilelang sebelumnya. Pada saat Pelawan mengkonfirmasi perihal informasi lelang tersebut kepada PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet dan ternyata memang benar bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m² yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak PENGGUGAT telah dilelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Purwokerto dan atas lelang tersebut dimenangkan oleh Terlawan.

4. Bahwa terhadap jawaban Terlawan angka 6, 7 dan 8 adalah tidak benar dan kami tolak dengan tegas. Pelawan adalah debitur yang lancar dalam pembayaran kreditnya, akan tetapi dikarenakan pandemik Covid 19 yang berimbas pada usaha Pelawan, Pelawan menjadi kesulitan untuk membayar angsuran kredit tersebut. Akan tetapi Pelawan juga memiliki itikad baik untuk melunasi angsuran

Bahwa berdasarkan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Program Pemulihan Ekonomi Nasional Dalam Rangka Mendukung Kebijakan Keuangan Negara Untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Dt.Sease 2019 (Covid- 19) Dan/Atau Menghadapi Ancaman Yang Membahayakan Perekonomian Nasional Dan/Atau Stabilitas Sistem Keuangan Serta Penyelamatan Ekonomi Nasional yang menyebutkan :

"Dalam rangka pelaksanaan Program PEN, Pemerintah dapat melakukan Penempatan Dana yang ditujukan untuk memberikan dukungan likuiditas kepada perbankan yang melakukan restrukturisasi kredit/pembiayaan dan/atau memberrkan tambahan kredit/ pembiayaan modal kerja."

5. Bahwa terhadap jawaban Terlawan angka 9, 10, dan 11 adalah tidak benar dan kami tolak dengan tegas. Pelawan tetap berpegang pada gugatan perlawanan kami tertanggal 30 November 2022.

Berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 0123/XII/BSGS/III/2021 tertanggal 16 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet menyatakan bahwa pembiayaan (kredit) sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) atas nama PENGGUGAT telah lunas, sehingga

Halaman 21 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karenanya terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 dengan tanah seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap seharusnya dikembalikan kepada Pelawan.

Bahwa Pelawan akhirnya mengkonfirmasi perihal informasi lelang tersebut kepada *PT. BPR SYARIAH Gunung Slamet* dan ternyata memang benar bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak *PENGGUGAT* telah dilelang oleh *kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (kpkn) purwokerto*. Perbuatan Terlawan yang telah membeli tanah objek sengketa melalui proses lelang yang tidak sesuai dengan prosedur padahal terhadap angsuran kredit dengan jaminan objek sengketa tersebut telah lunas merupakan *Perbuatan Melawan Hukum*.

6. Bahwa terhadap jawaban Terlawan angka 12 dan 13 adalah tidak benar dan kami tolak dengan tegas karena tidak berdasar hukum dan fakta.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Agama Cilacap yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan perlawanan yang diajukan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang baik dan benar serta beralasan hukum.
3. Menyatakan perbuatan Terlawan yang telah membeli tanah objek sengketa melalui proses lelang yang tidak sesuai dengan prosedur merupakan *Perbuatan Melawan Hukum*.
4. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dengan segala akibat hukumnya atas Panggilan Peneguran (*Aanmaning*) Nomor : 1/Pdt/Eks/2022/PA.Clp tanggal 14 Juni 2022.
5. Menyatakan lelang eksekusi atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan

Halaman 22 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak PENGGUGAT adalah *tidak sah secara hukum dan batal demi hukum*.

6. Menghukum Terlawan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 333 seluas 435 m² yang terletak di Desa Kuripan Kecamatan Kesugihan Kabupaten Cilacap, nama pemegang hak PENGGUGAT kepada Pelawan.

7. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Terlawan.

8. Menghukum Para Terlawan membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, secara tanggung renteng.

Subsida

Apabila Ketua Pengadilan Agama Cilacap berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap replik Pelawan tersebut, Terlawan mengajukan duplik Tertulis tertanggal 15 Januari 2023 secara persidangan e litigasi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Tentang Gugatan Pelawan sudah pernah diputus sebelumnya | nebis in idem.

- Bahwa kami menegaskan gugatan Perlawanan__Nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp yang diajukan kedua kalinya oleh Pelawan didasarkan pada *Alasan yang sama* yaitu adanya Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Terlawan namun pada pokok gugatannya mendasari pada Perbuatan Melawan Hukum yang *nyata-nyata tidak satupun dalam posita tersebut menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum* yang dilakukan oleh Terlawan, meskipun Pelawan hanya menarik Terlawan sebagai Pihak yang sama namun jika dicermati dalam posita gugatannya mendasari pada suatu hubungan hukum yang sama seperti dengan gugatan yang telah diputuskan dalam Putusan Perkara Nomor : 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 23 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



- Bahwa gugatan Pelawan sebelumnya telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap sebelumnya yaitu dalam Putusan Perkara Nomor : 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp yang pada halaman 57 dalam amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi dapat diterima;
2. Menyatakan perlawanan terhadap permohonan eksekusi Pengosongan Nomor : 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp tidak tepat dan tidak beralasan;
3. Menyatakan perlawanan yang diajukan pelawan adalah Perlawanan yang tidak benar;
4. Menyatakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 3123/Pdt.G/2022/Pa.Clp tanggal 22 juni 2022 dalam perlawanan eksekusi Nomor : 01/Pdt.Eks/2020/PA.clp tanggal 03 juni 2022 dinyatakan tidak dapat diterima (NO/Niet Ontvatklik)
5. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp. 1.635.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

- Bahwa oleh karena gugatan penggugat merupakan pengulangan atas perkara yang sebelumnya sudah pernah diputus (bahkan dengan Putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap/ pasti) maka Terlawan mohon agar Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard), karena perkara aquo merupakan pengulangan atas perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap (nebis in idem).

2. Tentang Gugatan Pelawan Kurang Pihak.

- Bahwa dalam gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan mempersoalkan terkait adanya proses lelang yang sah dan berkekuatan hukum bukan terkait dengan adanya kesalahan atau kekurangan dalam pengajuan permohonan eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan, sehingga dengan format gugatan yang disusun oleh Pelawan tidak seharusnya diajukan kepada Terlawan oleh karena baik dari proses

Halaman 24 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



lelang sampai pada penerbitan sertifikat atasnama Terlawan melibatkan pihak yang berkewenangan untuk itu serta semua proses telah selesai dilakukan sesuai dengan prosedur yang secara sah dan berkekuatan hukum dimana Pelawan tidak memiliki dasar apapun yang membatalkan proses tersebut;

- Bahwa setelah mencermati secara cermat dan teliti Gugatan Perlawanan dari Pelawan adalah *Gugatan Perlawanan Eksekusi terhadap permohonan eksekusi yang dilakukan oleh terlawan* sebagaimana dalil posita gugatannya, dimana dasar permohonan eksekusi yang dilakukan Terlawan adalah obyek tanah dan bangunan sebagaimana *Sertifikat Hak Milik No. 333 atasnama Narniati yang dikeluarkan secara sah oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap* namun ternyata dalam gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak memenuhi syarat formal untuk mengajukan Gugatan Perlawanan, dimana *Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap* sebagai Pihak yang menerbitkan *Sertifikat Hak Milik No. 333 atasnama Narniati (Terlawan)* tidak ditarik sebagai pihak Terlawan dalam perkara ini sehingga secara hukum terbukti bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagai pihak dalam perkara ini, maka perlawanan Pelawan menjadi kurang pihak, oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa karena perlawanan Pelawan mengenai subyek hukumnya juga tidak lengkap dan atau terdapat kekurangan subyek/pihak yang harus digugat yaitu Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap maka dengan tidak ditariknya Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cilacap sebagai pihak dalam perkara ini maka jelas jika perlawanan Para Pelawan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur*), oleh karenanya perlawanan Para Pelawan sedemikian tidak sejalan dengan *Yurisprudensi MA RI No.1566 K/Pdt/1983 tanggal 13 September 1984* yang menyatakan bahwa : "*Gugatan Tidak Dapat Diterima Atas Alasan*

Halaman 25 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Gugatan Mengandung Cacat Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak)”, dan sudah sepatutnya jika dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Tentang Gugatan Obscur Libel.

- Bahwa ternyata perlawanan Pelawan keliru dalam menyebutkan identitas obyek eksekusi dalam perkara ini, yang mana dalam perlawanannya mendasari kepemilikan *tanah* Sertifikat Hak Milik Nomor : 333 seluas 435 m2 yang terletak di Desa Kuripan , Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, dengan atas nama pemegang hak PENGUGAT adalah *KELIRU/ TIDAK BENAR*, sedangkan obyek permohonan eksekusi yang diajukan terlawan adalah *Obyek Eksekusi* yaitu sebidang *tanah dan bangunan* dalam Sertifikat Hak Milik No. 333 luas 435 m2 atas nama TERGUGAT (*Pemohon Eksekusi/ Terlawan*) terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, Jawa Tengah yang masih dikuasai oleh Pelawan/ Termohon Eksekusi dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tuginem;
- Sebelah Barat : Yatim;
- Sebelah Selatan : Tersier;
- Sebelah Timur : Jalan Karangandri Lebeng.

Yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap
(*Vide Bukti Pemohon eksekusi Nomor : 11*)

- Bahwa Gugatan yang diajukan dari Pelawan dalam substansinya perihal pengajuan Gugatan adalah Gugatan Perlawanan Eksekusi, namun setelah mencermati secara cermat dan teliti dalam posita gugatannya Pelawan justru tidak menguraikan perihal yang menjadi keberatannya atas pengajuan permohonan eksekusi Nomor : 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp yang dilakukan oleh Terlawan baik secara materiil maupun formil, Pelawan justru dalam posita gugatannya menjelaskan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pelawan dengan PT. BPR Syariah Gunung Slamet, Masirah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Purwokerto yang *tidak ditarik sebagai pihak* dalam

Halaman 26 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



gugatan perlawanan *aquo namun dalam posita gugatan pelawan tidak satupun menguraikan adanya kesalahan dalam pengajuan permohonan eksekusi yang dilakukan oleh pemohon eksekusi/terlawan* oleh karenanya telah jelas gugatan perlawanan eksekusi yang diajukan oleh Pelawan seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan dalam perkara ini secara tegas menyatakan menolak seluruh dalil dan alasan gugatan, replik perlawanan Pelawan kecuali yang diakui secara tegas oleh Terlawan sebagaimana tercantum dalam Jawaban ini;
2. Bahwa mohon hal – hal yang telah diuraikan dalam Duplik Terlawan sepanjang relevan dengan materi jawaban dalam perlawanan perkara ini dinyatakan berlaku pula sebagai dalil dan alasan hukum dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil Pelawan dalam Replik Pelawan posita ke – 3 Pelawan adalah *tidak benar*, oleh karena saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor : 333 atas tanah dan bangunan seluas 435m2 yang terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan batas – batas :
Sebelah Utara : Tuginem;
Sebelah Barat : Yatim;
Sebelah Selatan : Tersier;
Sebelah Timur : Jl. Karangandri – Lebeng;
adalah atasnama *Narniati/Terlawan bukan atasnama Safeulloh*, sebagaimana Sertifikat yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tertanggal 26 April 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 27 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



4. Bahwa kami menolak dalil replik pelawan pada point ke – 4, ke – 5 dan ke – 6 karena dalil tersebut *tidak benar dan sangat menyesatkan*.

Untuk itu Terlawan menegaskan sebagai berikut :

1) Terlawan mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan Nomor : 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp oleh karena sampai pada saat ini Terlawan sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor : 333 atas tanah dan bangunan seluas 435m2 yang terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap yang sah dan berkekuatan hukum dimana perolehan tanah dan bangunan tersebut adalah sebagai *pembeli lelang* Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021, tanggal : 09/03/2021 Yang dibuat oleh KPKNL Purwokerto selaku Instansi Pemerintah yang sah dan berkekuatan hukum, dimana sejak memperoleh tanah dan bangunan tersebut tidak dapat menikmati/ menguasai obyek tanah dan bangunan miliknya dikarenakan adanya *penguasaan tanpa hak* yang dilakukan oleh Pelawan terhadap tanah dan bangunan milik Terlawan,

2) Bahwa atas adanya *penguasaan tanpa hak* yang dilakukan oleh Pelawan terhadap tanah dan bangunan milik Terlawan sebagai Warga Negara Indonesia yang baik berdasarkan Pasal 49 UU Nomor 3 Tahun 2005 Tentang Perubahan atas UU Nomor 20 Tahun 1999 Tentang Pengadilan Agama Jo. Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor Perkara : 14/Pdt.G/2022/PN. Clp dan dikuatkan dengan Pasal 200 Ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Terlawan mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan Kepada Ketua Pengadilan Agama Cilacap;

5. Bahwa Terlawan menanggapi dalil posita Gugatan Pelawan dalam point ke -5 Terlawan adalah *mengada-ada/tidak benar* karena, untuk itu

Halaman 28 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Terlawan kembali menegaskan berdasarkan fakta yang Terlawan telah mengikuti pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh *Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Purwokerto* sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27 /PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG dimana proses lelang tersebut telah tertuang dalam Salinan Risalah Lelang Nomor :125/44/2021 Tanggal 02 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Purwokerto, dimana Pemberitahuan kepada Pelawan telah dilakukan oleh PT. BPR Syariah Gunung Slamet yaitu melalui Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2, Surat Peringatan 3 dimana kemudian terkait pelaksanaan lelangnya Pelawan telah diberitahu oleh PT. BPR Syariah Gunung Slamet melalui surat dalam Surat Nomor : 078A/XII/BSGS/III/2021 tertanggal 1 Februari 2021 dimana dalam surat tersebut isinya adalah Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari **PT. BPR Syariah Gunung Slamet** Kepada Pelawan sehingga benar adanya fakta yaitu sesungguhnya Pelawan telah mengetahui terkait pelaksanaan lelang tersebut, dimana dalam Surat Nomor : 078A/XII/BSGS/III/2021 tanggal 1 Februari 2021 Jo. Salinan Risalah Lelang Nomor :125/44/2021 Tanggal 02 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Purwokerto yang menjadi obyek lelang adalah :

- 1) Tanah dan Bangunan SHM No. 333/ Kuripan atasnama Saefulloh dengan harga limit Rp. 423.000.000,- (empat ratus dua puluh tiga juta rupiah dan Uang Jaminan Rp. 84.600.000,- (delapan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah);
- 2) Tanah dan Bangunan SHM No. 130/ Kuripan Kidul atasnama MASIRAH dengan harga limit Rp. 1.451.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh satu juta rupiah) dan uang jaminan Rp. 290.200.000,- (dua ratus sembilan puluh juta dua ratus ribu rupiah);

Halaman 29 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Oleh karenanya telah jelas kedua obyek diatas adalah obyek jaminan yang dalam pelaksanaan lelang pada hari Tanggal 02 Maret 2021 dimana Terlawan mengikuti lelang tersebut dan ditetapkan sebagai PEMBELI LELANG atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 333 atas tanah dan bangunan seluas 435m2 yang terletak di Desa Kuripan, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap dengan batas – batas :

Sebelah Utara : Tuginem;

Sebelah Barat : Yatim;

Sebelah Selatan : Tersier;

Sebelah Timur : Jl. Karangandri – Lebeng; ;

6. Bahwa Pelawan melalui kuasa hukumnya pada posita ke 5 dan ke 6 huruf a dan b adalah *mengada – ada dan tidak benar*, dimana dalam dalil tersebut Pelawan menuduh Terlawan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melalui Proses Lelang yang sah dan berkekuatan hukum, kembali Terlawan menegaskan adalah fakta hukumnya yaitu :

a. Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021 tanggal 02 Maret 2021 oleh Pejabat Lelang Feri Suryanti, SE dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Purwokerto telah dilaksanakan sesuai prosedur lelang sebagaimana *peraturan menteri keuangan republik indonesia nomor 27 /pmk.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang*.

1) Bahwa lelang diajukan oleh *PT. BPR Syariah Gunung Slamet sebagai pemegang akta pemberian hak tanggungan nomor : 1068/2017 tertanggal 09 oktober 2017* kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) PURWOKERTO, kemudian dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) PURWOKERTO melalui aplikasi lelang melalui internet dimana Terlawan mengikuti proses pelaksanaan lelang melalui website lelang mendaftar sebagai peserta

Halaman 30 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



lelang dengan memenuhi semua persyaratan yang dipersyaratkan sebagai peserta lelang, diverifikasi data peserta lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) PURWOKERTO, kemudian mengajukan penawaran lelang dimana kemudian ternyata berhasil karena memberikan penawaran lelang kemudian diberitahu sebagai PEMBELI LELANG oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) PURWOKERTO sebagaimana Salinan Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021 Tanggal 02 Maret 2021 dimana dalam risalah tersebut disebutkan

Barang yang laku/ terjual adalah sebidang tanah dan bangunan tersel dalam shm nomor : 333 luas 435m2 atas nama saefulloh beril bangunan di atasnya terletak di desa kuripan, kecamatan kesugihan kabupaten cilacap, propinsi jawa tengah dengan harga lelang ya sebesar rp. 425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah pembeli narniat (terlawan)

Barang Yang Tidak Terjual/ Ditahan adalah Sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor : 130 seluas 1.118 m2 atas nama MASIRAH, berikut bangunan di atasnya, terletak di Desa Kuripan Kidul, Kecamatan Kesugihan, Kabupaten Cilacap, Propinsi Jawa Tengah dikembalikan kepada *PT. BPR Syariah Gunung Slamet* sebagai Pemegang Hak Tanggungan telah sesuai didasarkan kepada *Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda–Benda* yang berkaitan dengan Tanah yang berbunyi :

Pasal 6

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

Halaman 31 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Sehingga telah jelas Pelaksanaan Lelang yang diikuti oleh Terlawan sebagaimana tercatat dalam Risalah Lelang Nomor : 125/44/2021 tertanggal 02 Maret 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum karena telah sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda.* Oleh karena itu telah jelas Gugatan Pelawan pada point ke – 11 huruf a dan b adalah TIDAK BENAR, TIDAK TERBUKTI DAN TIDAK BERDASAR HUKUM.

7. Bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan adalah tidak berkesesuaian dengan fakta yang ada karena :

- 1) Pelawan tidak mencantumkan, menjelaskan secara rinci tentang perbuatan yang mana yang dimaksud oleh Pelawan dilakukan oleh Terlawan?
- 2) Pelawan tidak mencantumkan, menjelaskan tentang perbuatan tersebut melawan hukum. tentang bagaimana sifat melawan hukumnya?
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku dalam hal ini Terlawan. Pelawan tidak menjelaskan kesalahan dari pihak pelaku yang dimaksud?

Oleh karenanya dalil Gugatan Pelawan seluruhnya adalah *Tidak berdasar hukum dan haruslah di tolak.*

Bahwa Terlawan menolak dalil Gugatan Pelawan dalam posita ke 5 dimana *pelunasan kredit pelawan bukanlah dibayarkan oleh pelawan,* melainkan pembiayaan tersebut dibayarkan dari hasil Proses lelang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Purwokerto yang telah sesuai dengan Prosedur Lelang sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang diikuti

Halaman 32 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Terlawan sebagai Pemenang Lelang sebagian lagi dibayarkan oleh Sdri. MASIRAH selaku pemilik jaminan adalah Penjamin/ Penanggung dari Pinjaman Pelawan telah sesuai sebagaimana Pasal 1831 KUH Perdata;

8. Bahwa atas uraian duplik terlawan diatas telah jelas point gugatan dan Replik Pelawan adalah tidak berdasarkan hukum oleh karenanya haruslah ditolak/ atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

9. Bahwa setelah mempelajari secara seksama terhadap gugatan perlawanan dan permohonan penundaan eksekusi tidak ditemukan hal – hal yang bersifat eksepsional yang dapat menunda eksekusi b *Permohonan Eksekusi Pengosongan 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp yang diajukan oleh Terlawan oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan perlawanan Pelawan Nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp haruslah ditolak untuk seluruhnya;*

Bahwa berdasarkan alasan – alasan, dalil – dalil dan ketentuan hukum sebagaimana Terlawan uraikan dalam Eksepsi, Jawaban, Duplik Terlawan atas Gugatan Perkara Perdata Nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp, dengan ini izinkan dengan kerendahan hati kami selaku Kuasa Hukum Terlawan meminta Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Perdata Nomor : 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp untuk memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan;
2. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya dan atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 33 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya dan atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar dan tidak beralasan hukum;
3. Melanjutkan Proses Pelaksanaan Permohonan Eksekusi Pengosongan 01/Pdt.Eks/2022/PA.Clp yang diajukan oleh Terlawan ;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa majelis Hakim berkesimpulan tidak melanjutkan perkara ini ke tahap pembuktian akan tetapi ke tahap musyawarah majelis hakim dalam bentuk membaca Putusan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang tercatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya seperti telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa pokok/subtansi perkara ini adalah Perlawanan Eksekusi/Partij Verzet atas permohonan eksekusi Pengosongan yang didasarkan atas ketentuan Pasal 200 ayat (10) dan (11) HIR serta ketentuan SEMA Nomor 04 Tahun 2014 oleh karena masih dalam lingkup Ekonomi syariah, maka berdasarkan Pasal 49 ayat (1) huruf a jo. Pasal 86 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, jo. dan SEMA Nomor 04 Tahun 2016 angka 8 (Rumusan Kamar PerdataTahun 2016) Pengadilan Agama berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* sehingga perlawanan oleh Pelawan eksekusi dapat dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa Pelawan hadir dan didampingi oleh kuasa hukumnya, Terlawan hadir kuasa hukumnya, terhadap kuasa hukum Pelawan maupun Terlawan telah memenuhi syarat formil untuk mewakili klien di depan

Halaman 34 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat dan Pasal 25 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003, Tentang Advokat sehingga dapat mempertimbangkan;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah mendamaikan para pihak yang berperkara demikian pula terhadap perkara ini telah dilakukan mediasi oleh mediator hakim, sebagaimana ketentuan Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa perkara ini telah pernah diajukan perlawanan yang diajukan Pelawan tanggal 22 Juni 2022 Nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp, dan terhadap perlawanan tersebut telah di putus tanggal 28 September 2022 Masehi, bertepatan dengan tanggal 02 Rabiul Awal 1444 Hijriah dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang Amarnya :

1. *Menyatakan perlawanan yang diajukan oleh pelawan Eksekusi dapat diterima ;*
2. *Menyatakan perlawanan terhadap permohonan eksekusi Pengosongan Nomor 01/ Pdt. Eks/2022/PA.Clp tidak tepat dan tidak beralasan;*
3. *Menyatakan perlawanan yang diajukan pelawan adalah perlawanan yang tidak benar*
4. *Menyatakan **gugatan Perbuatan Melawan Hukum Nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp tanggal 22 Juni 2022 dalam perlawanan eksekusi Nomor 01/ Pdt. Eks/2020/PA.Clp tanggal 03 Juni 2022 dinyatakan tidak dapat diterima (NO/Niet Ontvatklijk);***
5. *Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp1.635.000,00,-(Satu juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah);*

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini pokok/subtansinya adalah perlawanan Eksekusi Pengosongan Nomor 01/ Pdt. Eks/2020/PA.Clp tanggal 03 Juni 2022, dan terhadap perlawanan tersebut majelis hakim pengadilan Agama telah mempertimbangkan dan memutuskan tanggal 28 September 2022

Halaman 35 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masehi Putusan nomor Nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp, yang pada pokoknya **“Perlawanan Pelawan tidak tepat dan beralasan, dan perlawanan yang diajukan Pelawan adalah perlawanan yang tidak benar”** maka dengan diajukan kembali perkara perlawanan Eksekusi Pengosongan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp tanggal 08 Desember 2023, dengan alasan yang sama hanya berbeda pihaknya, maka majelis hakim tetap mengambil alih pertimbangan putusan Nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp, tanggal 28 September 2022 Masehi pada halaman 58 s/d 59 Point (1) sebagai berikut :

“Majelis Hakim berpendapat jika Pelawan mengajukan perlawanan eksekusi maka alasan posita perlawanan tersebut yang relevan dan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan sebagaimana di atur dalam *SEMA No. 07 Tahun 2012 dalam rumusan Hukum Kamar Perdata yaitu “Perlawanan pihak/Partij Verzet berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan Pelawan sudah memenuhi kewajiban atau telah terjadi kesalahan dalam prosedur Penyitaan Pasal 197 HIR atau (misalnya kelebihan luas objek Perkara) dan jika diajukan oleh pihak ketiga/Derden Verzet maka alasan yang relevan adalah atas dasar kepemilikan, baik Hak Milik, Hak Guna Usah, Hak Guna Bangunan atau Hak gadai. (Vide) hal tersebut juga sebagaimana pendapat Yahya Harahap dalam buku Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata halaman 399 Penerbit Garmedia Cetakan ke Empat Tahun 1993, “Perlawanan Tereksekusi terhadap eksekusi yang dianggap relevan sebagai dalil perlawanan adalah Putusan yang dieksekusi telah dipenuhi seluruhnya atau Pengakuan Hutang telah dilunasi”*”

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas oleh karena Pelawan mengajukan perlawanan atas dalil **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan Terlawan I dan Terlawan II maka majelis hakim berpendapat perlawanan eksekusi Pengosongan Pelawan adalah tidak tepat dan tidak beralasan yang diatur undang-undang sehingga Pelawan dinilai sebagai Pelawan yang tidak benar, dan majelis hakim harus menolak perlawanan eksekusi Pengosongan tersebut ;

Atas pertimbangan tersebut di atas majelis hakim berpendapat gugatan perlawanan Eksekusi Pengosongan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp tanggal 08 Desember 2023, harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa majelis hakim tidak lagi mempertimbangkan lagi jawaban Terlawan tentang eksepsi, karena eksepsi tersebut merupakan satu kesatuan dengan substansi pokok perkara yang telah mejelis hakim pertimbangkan di atas;

Halaman 36 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perlawanan Eksekusi Pengosongan Nomor 5874/Pdt.G/2023/PA.Clp tanggal 08 Desember 2022 Pelawan mendasari atas **Perbuatan Melawan Hukum**, atas dasar tersebut majelis hakim juga sudah mempertimbangkan dalam Putusan nomor Nomor 3123/Pdt.G/2022/PA.Clp tanggal 28 September 2022, hal. 59 dan 60 point 3 sebagai berikut :

"Bahwa jika Pelawan berpendapat Terlawan I dan Terlawan II serta Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum dalam proses parate eksekusi/ pelaksanaan penjualan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dalil Pelawan dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan, Pasal 1366 KUH Perdata*, maka seharusnya Pelawan mengajukan gugatan tersendiri tidak dalam bentuk perlawanan eksekusi."

Dari pertimbangan tersebut majelis Hakim berpendapat jika Pelawan mengajukan atas dalil **Perbuatan Melawan Hukum** dalam proses akad Syariah hingga parate eksekusi yang dilakukan bank Syariah dengan penjualan Lelang oleh KPNL, maka seharusnya Pelawan mengajukan dalam bentuk **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Agama, bukan gugatan dalam bentuk perlawanan eksekusi Pengosongan**;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini termasuk dalam bidang perdata Ekonomi Syariah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, dan Pelawan pihak yang dikalahkan maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Pelawan Eksekusi yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak perlawanan yang diajukan oleh pelawan Eksekusi ;
2. Menyatakan perlawanan terhadap permohonan eksekusi Pengosongan Nomor 01/ Pdt. Eks/2022/PA.Clp tidak tepat dan tidak beralasan;
3. Menyatakan perlawanan yang diajukan pelawan adalah perlawanan yang tidak benar

Halaman 37 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar 420.000,00,-(Empat ratus dua puluh ribu rupiah ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Kamis tanggal 19 Januari 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 26 Jumadil Akhir 1444 Hijriah, oleh kami Drs. M. Ihsan, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. Noor Shofa, S.H., M.H. dan Drs. H. Makmun, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada sidang secara e Litigasi dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Miftakhul Hilal, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Pelawan dan kuasa Terlawan;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. Noor Shofa, S.H., M.H.

Drs. M. Ihsan, M.H.

Hakim Anggota,

Drs. H. Makmun, M.H.

Panitera Pengganti,

Miftakhul Hilal, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses	Rp 50.000,00;
3. Biaya Panggilan Terlawan	Rp100.000,00;
4. PNBP panggilan Pelawan	Rp 10.000,00;
5. PNBP panggilan Terlawan	Rp 10.000,00;
6. Biaya panggilan Pelawan	Rp100.000,00;
7. Biaya panggilan Terlawan	Rp100.000,00;

Halaman 38 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

8. Biaya Redaksi	Rp 10.000,00;
9. Biaya Materai	Rp 10.000,00;
Jumlah	Rp420.000,00;

Halaman 39 dari 39 putusan Nomor 5874/Pdt.G/2022/PA.Clp

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama : Ngasvivatul Mukaromah
2. NIM : 1917301075
3. Tempat/Tgl.Lahir : Cilacap, 07 November 2000
4. Alamat : Sidasari Rt 04 Rw 05, Kecamatan Kedungreja,
Kabupaten Cilacap.
5. Ayah : Sugito
6. Ibu : Siti Khotijah

B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal

- a. TK : Tunas Mulya Rejamulya
- b. SD/MI : SD Negri 03 Rejamulya
- c. SMP/MTs : SMP Negri 03 Kedungreja
- d. SMA/MA : SMA Negri 1 Majenang
- e. S1 : UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri

2. Pendidikan Non-Formal

- a. TPQ Nurul Huda
- b. Pondok Pesantren Miftahul Anwar
- c. Pesantren Mahasiswa An Najah

Purwokerto, 07 Desember 2023



Ngavivatul Mukaromah
NIM. 1917301075