

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA
JAKARTA PUSAT NOMOR 950/PDT.G/2019/PA.JP
TERKAIT PERKARA PERLAWANAN PARATE
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S1)
dalam Ilmu Syariah dan Hukum



Disusun oleh:

SEILA REISYA RIZQIYA

(1802036033)

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2022

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
11. Prof. Dr. Hamka (Kanopus III) Ngalyan Semarang Telp. (024)7601291
Fax. 7624691 Semarang 50185

Hal : Persetujuan Pembimbing

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang
di - Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan menulis skripsi dengan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah skripsi dari saudara:

Nama : Seila Reisy Rizqiya

NIM : 1802036033

Judul Skripsi : Analisis Putusan Pengadilan Pada Sengketa Ekonomi Syariah Terkait Perkara Perlawanan Parate Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Semarang, 09 Juni 2022

Pembimbing I

Dr. H. Tolkah, M.A.

Pembimbing II

Supangat, M.Ag.

LEMBAR PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus II) Ngaliyan Semarang Telp. (024)7601291
Fax. 7624691 Semarang 50185


PENGESAHAN

Nama : Seila Reisyah Rizqiya
NIM : 1802036033
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi: Analisis Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP
Terkait Perkara Perlawanan Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Telah dimunaqsyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal 23 Juni 2022.

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) tahun akademik 2021/2022.

Ketua Sidang


Saifuddin, S.H.I., M.H.
NIP.

Penguji Utama I

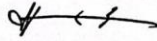

Aiff Noor, S.Ag, S.H., M.H.
NIP. 197606152005011005

Pembimbing I

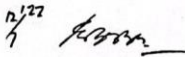

Dr. H. Tolkah, M.A.
NIP. 196905071996031005

Semarang, 11 Juli 2022


Sekretaris Sidang


Dr. H. Tolkah, M.A.
NIP. 196905071996031005

Penguji Utama II


Dr. II. Nur Kholtrin, M.Ag.
NIP. 196308011992031001

Pembimbing II


Supangat, M.Ag.
NIP. 197104022005011004



MOTTO

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh orang yang berpiutang)”

(QS. 2 [al-Baqarah]: 283)¹

¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an Al-Karim dan Terjemahannya*, (Surabaya: Halim, 2013), 49

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah wa syukurillah ‘ala ni’matillah, dengan curahan puji syukur kepada Allah SWT., dan semoga sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Berkat doa dan dengan segala kerendahan hati maka skripsi ini peneliti persembahkan sebagai bentuk rasa syukur kepada:

1. Kedua orang tua, Bapak Alm. Abdur Rozaq dan Ibu Dzilfiati yang telah memberikan cinta serta kasihnya yang tulus, mengajarkan arti semangat dan kerja keras, tidak lupa senantiasa memberikan semangat dan motivasi beserta doa-doa terbaiknya.
2. Kakak-kakak tercinta, Athiq Auliya Roichah, Yunia Asriyatin Nikmah, Khoirul Rizal Atmaja, Arisy Abror Dzukroni, dan keponakan kecilku Ameeda Riznia Alfathunnisa serta segenap keluarga besar yang tidak pernah lelah memberikan segala perhatian dan dukungan kepada peneliti hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Bapak Ali Maskur, S.H.I., M.H. yang telah membantu saya dalam membimbing proses pembelajaran selama belajar di UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Tolkah, M.A., dan Bapak Supangat, M.Ag., yang telah membimbing, mengarahkan, dan mengajarkan saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Sahabatku kak Leva, yang selalu mendukung dan saling memberikan pengertian satu sama lain serta membantu proses belajar di UIN Walisongo Semarang serta membantu

pengerjaan skripsi dari awal sampai terselesaikannya skripsi ini dengan baik.

6. Orang-orang yang bertanya “Kapan sidang?”, “Kapan lulus?”, “Kapan wisuda?”, alhamdulillah skripsi ini telah saya selesaikan.

DEKLARASI

DEKLARASI

Nama : Seila Reisya Rizqiya
NIM : 1802036033
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum
Judul Skripsi : Analisis Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor
950/Pdt.G/2019/PA.JP Terkait Perkara Perlawanan Parate Eksekusi Hak
Tanggungan

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, peneliti menyatakan bahwa skripsi ini murni atas hasil karya sendiri dan tidak berisi materi yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain untuk memperoleh gelar sarjana di suatu perguruan tinggi di Lembaga Pendidikan lainnya. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang digunakan sebagai bahan rujukan penulis.

Semarang, 8 Juli 2022

Penulis



Seila Reisya Rizqiya

1802036033

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman transliterasi untuk kosa kata bahasa Arab yang dipakai dalam penulisan skripsi ini menggunakan “Pedoman Transliterasi Arab-Latin” berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tahun 1987. Berikut adalah penjelasan pedoman tersebut:

1. Kata Konsonan

Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	b	Be
ت	Ta	t	Te
ث	Sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Zal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	Er
ز	Zai	z	Zet

س	Sin	s	Es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Sad	ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Gain	g	Ge
ف	Fa	f	Ef
ق	Qaf	q	Ki
ك	Kaf	k	Ka
ل	Lam	l	El
م	Mim	m	Em
ن	Nun	n	En
و	Wau	w	We
ه	Ha	h	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, misalnya vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang dilambangkan berupa tanda atau harakat, memiliki transliterasi sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
-----◌-----	Fathah	a	A
-----◌-----	Kasrah	i	I
-----◌-----	Dhammah	u	U

b. Vokal rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang dilambangkan dalam bentuk gabungan antara harakat dan huruf. Transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
◌-ي	fathah dan ya	Ai	a dan i
◌-و	fathah dan wau	Au	a dan u

c. Vokal Panjang (*Maddah*)

Vokal panjang atau Maddah yang dilambangkan dengan harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ā́	Fathah dan alif	ā	a dan garis di atas

آ	Fathah dan ya'	ā	a dan garis di atas
إ	Kasrah dan ya'	ī	i dan garis di atas
أ	Dhammah dan wau	ū	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah terdiri dari dua yaitu:

a. Ta marbutah hidup

Merupakan Ta marbutah yang hidup dan mempunyai harakat fathah, kasrah, dan dhammah, transliterasinya adalah (t)

b. Ta marbutah mati

Merupakan Ta marbutah yang mati dan memiliki harakat sukun, transliterasinya adalah (h)

c. Tetapi dalam mufrodat yang terakhir dengan ta marbutah diikuti dengan kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h)

Contoh:

روضة الاطفال : raudah al-atfāl

4. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid merupakan struktur tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah simbol atau tanda berupa syaddah atau tasydid, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

زَيْنٌ : zayyana

5. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam struktur bahasa arab dilambangkan dengan huruf al, akan tetapi dalam transliterasi terdapat perbedaan kata sandang, yakni kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah dan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah.

a. Kata sandang diikuti huruf syamsiyah

Merupakan kata sandang yang ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf al diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

b. Kata sandang diikuti huruf qamariyah

Merupakan kata sandang yang ditransliterasikan berdasarkan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula bunyinya. Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun huruf qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan kata sandang.

Contoh:

الرَّجُلُ : ar-rajulu

6. **Hamzah**

Di atas telah dijabarkan bahwa hamzah ditransliterasi kan dengan apostrof, akan tetapi itu hanya berlaku bagi hamzah yang berada di tengah dan di akhir kata. Apabila hamzah tersebut berada di awal kata, maka hamzah tersebut tidaklah dilambangkan sebab dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contoh:

سَيِّئٌ : syai'un

7. **Penulisan Kata**

Dalam setiap kata, berupa fi'il, isim, ataupun huruf, pada dasarnya tertulis dengan terpisah, akan tetapi dalam kata-kata tertentu yang pada penulisannya dengan huruf arab umumnya disusun dengan mufrodat lain, karena ada penghilangan dalam huruf atau harakat. Oleh karena itu, penulisan kata dalam transliterasi dirangkai dengan cara lain yang mengikutinya.

Contoh:

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ : Fa aufu al-kaila wa al-mîzāna

8. **Huruf Kapital**

Huruf kapital dalam penulisan bahasa arab memang tidak dikenal, tetapi dalam literasi huruf capital digunakan. Dalam Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, antara lain: huruf kapital dipakai untuk menulis huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Jika nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersendiri, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ : wa mā Muhammadun illā rasuul

Huruf kapital dalam kata Allah berlaku jika dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain, sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

لِللَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا : Lillāhi al-amru jamî'an.

9. **Tajwid**

Ilmu tajwid merupakan pedoman transliterasi supaya pembaca membaca dengan baik dan benar. Oleh sebab itu, peresmian pedoman transliterasi Arab Latin (Versi Indonesia) ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

ABSTRAK

Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam menangani perkara Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP tentang perlawanan parate eksekusi Hak Tanggungan berpendapat adanya konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR sehingga pelaksanaan eksekusi lelang pada perkara *a quo* tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan, sedangkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan undang-undang kepada kreditur untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri manakala debitur wanprestasi. Berdasarkan uraian tersebut terdapat dua rumusan masalah yaitu: 1. Bagaimana dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam memutus perkara perlawanan parate eksekusi hak tanggungan nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP? 2. Bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam memutus perkara perlawanan parate eksekusi hak tanggungan nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP?

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif. Data yang digunakan berasal dari putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP tentang perlawanan parate eksekusi Hak Tanggungan sebagai bahan hukum primer dan peraturan perundang-undangan serta referensi lainnya sebagai bahan hukum sekunder. Peneliti mengumpulkan data dengan teknik studi pustaka dan dokumentasi yang selanjutnya dianalisis dengan metode deskriptif analisis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *pertama* terdapat tiga poin yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perkara *a quo* yaitu adanya konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR, tidak ada penawaran, serta kesulitan dalam pengosongan objek lelang, namun Pasal 6 UUHT merupakan sumber hukum materiil dan Pasal 224 HIR merupakan hukum formil, sehingga kedua pasal tersebut tidak dapat dikonflikkan karena merupakan sumber hukum yang berbeda, serta apabila pelaksanaan lelang

telah sesuai dengan prosedur maka sah dan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku, adapun pengosongan hak tanggungan dapat diatasi sesuai Pasal 1567 KUHP atau Pasal 2 APHT, *kedua* dalam perspektif hukum ekonomi syariah pelaksanaan lelang telah dengan kaidah **وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَمَ حَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا** dan pengosongan objek lelang dapat disepakati bersama dengan meminta kerelaan pihak penyewa menurut Abu Muhammad Abdillah dalam Al-Muqni' atau dapat meminta kerelaan pihak pembeli untuk menunggu masa sewa selesai menurut Imam Hanafi.

Kata Kunci: Sengketa Ekonomi Syariah, Parate Eksekusi, Hak Tanggungan

ABSTRACT

The Panel of Judges of the Central Jakarta Religious Court in handling the case Number 950/Pdt.G/2019/PA.JP regarding the resistance of the Mortgage Execution Parate argued that there was a conflict of norms between Article 6 UUHT and Article 224 HIR so that the execution of the auction in the a quo case was invalid and must be carried out through court fiat, while the implementation of mortgage execution based on Article 6 UUHT is the authority given by law to creditors to sell Mortgage on their own power when the debtor defaults. Based on this description, there are two problem formulations, namely: 1. What is the basis for the consideration of the judges of the Central Jakarta Religious Court in deciding the case against the parate execution of mortgage rights number 950/Pdt.G/2019/PA.JP? 2. What is the perspective of Sharia Economic Law on the basic considerations of the Central Jakarta Religious Court Judge in deciding the case against the parate execution of mortgage rights number 950/Pdt.G/2019/PA.JP?

The type of research used is the type of normative legal research. The data used comes from the decision of the Central Jakarta Religious Court Number 950/Pdt.G/2019/PA.JP regarding the resistance to the execution of Mortgage Rights as primary legal material and legislation and other references as secondary legal materials. Researchers collected data by using literature and documentation techniques which were then analyzed the descriptive analysis method.

The results of the study show that first there are three points that are considered by the judge in deciding the a quo case, namely the existence of a conflict of norms between Article 6 UUHT and Article 224 HIR, no bidding, and difficulties in emptying the object of the auction, but Article 6 UUHT is a source of material law and Article 224 HIR is a formal law, so the two articles cannot be in conflict because they are different sources of law, and if the auction is in accordance with the procedure then it is legal and correct according to the applicable legal provisions, while the voiding of

mortgage rights can be handled in accordance with Article 1567 of the Criminal Code or Article 2 APHT, secondly, in the perspective of sharia economic law, the implementation of the auction has been carried out with the rules of وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى وَشُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا and the emptying of the object of the auction can be mutually agreed upon by asking for the willingness of the lessee according to Abu Muhammad Abdillah in Al-Muqni' or can ask for consent the buyer to wait for the rental period to finish according to Imam Hanafi.

Key words: Sharia Economic Dispute, Parate Excecution, Mortgage Right.

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum wr.wb.

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan kemurahan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan salam tidak lupa pula kita sampaikan kepada Baginda Nabi Rasulullah SAW, dengan banyak bershalawat kepada beliau semoga kita mendapatkan syafaatnya di yaumul-akhir nanti. Aamiin, aamiin ya rabbal 'alamin.

Perkara Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP terkait perkara perlawanan parate eksekusi Hak Tanggungan ini diawali karena PT. Mofatama Bangun Nusa sebagai Pelawan tidak membayar angsuran sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 tanggal 27 April 2015. Sehingga PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada KPKNL II Jakarta Pusat untuk melakukan eksekusi lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 6 UUHT. Namun PT. Mofatama Bangun Nusa tidak menerima pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan tersebut sehingga PT. Mofatama Bangun Nusa melakukan perlawanan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. yang dialamatkan ke Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam menangani perkara Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP terkait perlawanan parate eksekusi Hak Tanggungan berpendapat adanya konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR sehingga pelaksanaan eksekusi lelang pada perkara Nomor

950/Pdt.G/2019/PA.JP tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan, sedangkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan undang-undang kepada kreditur untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri manakala debitur wanprestasi.

Konflik norma antara Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak perlu melalui fiat pengadilan ini bertentangan dengan Pasal 224 HIR yang menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus melalui fiat pengadilan, sehingga konflik norma tersebut menjadi salah satu pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP. Namun apabila dilihat kembali, Pasal 6 UUHT merupakan hukum materil dan Pasal 224 HIR merupakan hukum formil. Sehingga kedua Pasal tersebut tidak bisa dipertentangkan karena bukan peraturan yang sederajat.

Sehingga tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP terkait perlawanan parate eksekusi Hak Tanggungan dan mengetahui bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap dasar pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP terkait perlawanan parate eksekusi Hak Tanggungan.

Ucapan terima kasih yang tidak terhingga, peneliti sampaikan kepada semua pihak yang ikut membantu dalam terselesainya penulisan skripsi ini, terutama kepada keluarga yang selalu memberikan nasihat dan dukungan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Kepada Bapak Dr. H. Tolkah, M.A. selaku pembimbing I dan Bapak Supangat, M.Ag. yang telah

meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran yang sangat berharga untuk membantu memberikan bimbingan dan pengarahan pada penulisan ini. Serta teman-teman peneliti yang selalu memberikan motivasi, semangat, masukan, saran, dan kritikan kepada peneliti. Tanpa jasa dari mereka rasanya peneliti tidak akan bisa menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP Terkait Perkara Perlawanan Parate Eksekusi Hak Tanggungan”**.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih untuk segala pihak yang terlibat selama ini, semoga kebaikan kalian semua mendapatkan ganjaran oleh Allah SWT. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi masih terdapat kekurangan-kekurangan, sehingga perlu adanya saran dan kritik yang membangun dan penulis dapat memperbaiki karya tulis selanjutnya.

Semarang, 06 Juni 2022

Penulis



Seila Reisya Rizqiya

NIM:1802036033

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	viii
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvii
KATA PENGANTAR	xix
DAFTAR ISI	xxii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka	8
F. Metode Penelitian.....	12

BAB II PROSES PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH, PARATE EKSEKUSI, DAN HAK TANGGUNGAN

A. Sengketa Ekonomi Syariah	20
1. Pengertian Sengketa Ekonomi Syariah.....	20
2. Penyebab Terjadinya Sengketa Ekonomi Syariah.....	21
3. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah..	23

B.	Parate Eksekusi	34
1.	Teori Umum Parate Eksekusi	34
2.	Pengaturan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang yang Berlaku di Indonesia.....	38
3.	Kelebihan dan Kekurangan dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan	41
4.	Hambatan-Hambatan yang Terjadi dalam Pelaksanaan Parate Eksekui Hak Tanggungan	44
C.	Hak Tanggungan	47
1.	Pengertian Hak Tanggungan	47
2.	Subjek dan Obyek Hak Tanggungan	49
3.	Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	52
 BAB III PUTUSAN PENGADLAN AGAMA JAKARTA PUSAT NOMOR 950/PDT.G/2019/PA.JP TERKAIT PERKARA PERLAWANAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN		
A.	Profil Pengadilan Agama Jakarta Pusat.....	54
B.	Deskripsi Perkara Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP Tentang Perlawanan Parate Eksekusi.....	63
 BAB IV ANALISIS DAN PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP DASAR PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS SENKETA EKONOMI SYARIAH TERKAIT PERKARA PERLAWANAN		

**PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
PADA PERKARA NOMOR
950/PDT.G/2019/PA.JP**

- A. Analisis Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam Memutus Perkara Perlawanan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP 90
- B. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam Memutus Perkara Perlawanan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP 107

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan 117
- B. Saran..... 119
- C. Penutup..... 119

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan ekonomi syariah merupakan sistem ekonomi yang tergolong relatif baru dibandingkan dengan kegiatan ekonomi konvensional, sehingga posisinya harus diperkuat di Indonesia. Seiring berjalannya waktu, kegiatan ekonomi syariah tumbuh dan berkembang dengan sangat pesat. Terdapatnya akad-akad baru serta kajian-kajian ekonomi syariah yang terus dikembangkan, bukan hal yang tidak mungkin apabila semakin banyak serta semakin luas kegiatan bisnis yang ada maka semakin tinggi pula peluang untuk terjadinya sengketa, sehingga tingkat sengketa yang harus diselesaikan juga semakin meningkat.²

Pengadilan Agama ialah daya upaya untuk mencari keadilan atau untuk penyelesaian perselisihan hukum yang dilakukan menurut peraturan-peraturan dalam agama.³ Peradilan agama juga merupakan salah satu peradilan khusus dari tiga peradilan khusus yang ada di Indonesia, dikatakan peradilan khusus karena Pengadilan Agama mengadili golongan rakyat tertentu (masyarakat yang beragama Islam) dan perkara-perkara tertentu antara orang-

² Kelik Pramudya, "Strategi Pengembangan Ekonomi Syariah Melalui Penguatan Fungsi Pengadilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa", *Jurnal Rechtsvinding*, vol. 7, no. 1, 2018, 37.

³ M Idris Ramulyo, *Beberapa Masalah tentang Hukum Acara Perdata Peradilan Agama*, (Jakarta: Ind-Hill Co, Jakarta, 1999), hlm.12.

orang yang beragama Islam⁴ seperti perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah.⁵

Adapun maksud dari ekonomi syariah tidak hanya terbatas pada sengketa di bagian perbankan saja, melainkan segala bentuk ekonomi syariah termasuk musyarakah, mudharabah, murabahah, dan lain sebagainya. Adanya perluasan kewenangan yang diampu oleh Pengadilan Agama terkait penambahan kewenangan dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah, maka tentu saja menjadi tantangan tersendiri bagi aparatur Pengadilan Agama, terutama bagi Hakim. Hal ini sesuai dengan adagium *ius curia novit*, yakni hakim dianggap tau segalanya sehingga hakim tidak diperbolehkan menolak untuk memeriksa perkara dengan dalih hukumnya kurang maupun tidak jelas. Seiring dengan itu, maka setiap Hakim Pengadilan Agama dituntut untuk menguasai serta mendalami hal-hal yang berkaitan dengan ekonomi syariah.⁶

Wanprestasi dari akad ekonomi syariah yang telah disepakati sebelumnya sebagai salah satu hal yang mengakibatkan terjadinya perkara parate eksekusi juga merupakan salah satu sengketa yang dapat diselesaikan

⁴ Abdullah Tri Wahyudi, *Peradilan Agama di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 54.

⁵ UU Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

⁶ Farida Sari Mustika, "Faktor-faktor Penghambat Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung (Studi Kasus di Pengadilan Agama Gunung Sugih)", *Skripsi Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Jurai Siwo Metro*, (Lampung: 2016), 15.

melalui Pengadilan Agama. Hal ini dapat terjadi ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya kepada kreditur sehingga kreditur memiliki hak untuk menjual barang jaminan dari debitur yang mana hasil dari penjualan itu digunakan untuk menutupi kewajiban yang harus dibayarkan oleh debitur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Parate eksekusi ialah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh debitur sebagai pemegang hak jaminan tanpa melalui campur tangan dari pihak pengadilan.⁷ Tujuan dari adanya parate eksekusi ialah sebagai jaminan kepada kreditur untuk mendapatkan hak piutangnya manakala debitur cidera janji yang dilakukan atas kuasanya sendiri melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) dengan menjual objek Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh debitur.

Pengadilan Agama Jakarta Pusat merupakan salah satu pengadilan yang telah menyelesaikan sengketa tersebut. Pada awalnya, Pengadilan Agama Jakarta Pusat bernama Majelis Distrik sebagaimana nama awal pada saat didirikan oleh Kolonial Belanda pada tahun 1828 yang kemudian bernama *Priesterraad* atau *Penghoeloe gerecht* atau *Raad Agama* berdasarkan stb 1882 No. 152. Sejak tanggal 17 Januari 1967, Pengadilan Agama Jakarta Pusat bernama “Pengadilan Agama Istimewa Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya” sebagai pengadilan induk yang memiliki

⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010),

empat kantor cabang Pengadilan yang mana merupakan penerus bagi Pengadilan Agama Jakarta sebagaimana yang disebutkan dalam Keputusan Menteri Agama RI Nomor 4 Tahun 1967. Majelis Distrik didirikan berdasarkan Ketetapan Komisarin Jendral Hindia Belanda Nomor 17, tanggal 12 Maret 182, maka sudah selaykanya tanggal tersebut ditetapkan sebagai hari kelahiran Pengadilan Agama Jakarta Pusat.⁸

Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP merupakan putusan yang didalamnya membahas terkait perkara perlawanan parate eksekusi hak tanggungan antara PT. Mofatama Bangun Nusa sebagai Pelawan dan PT. Bank Muamalah sebagai Terlawan. Hakim dalam putusan perkara perlawanan parate eksekusi lelang ini memberikan keputusan bahwa pelaksanaan eksekusi lelang tanggal 9 Juli 2019 dan setelahnya yang dijalankan oleh Balai Lelang Swasta PT. Power Astindo Selaras sebagai Turut Terlawan II atas penetapan Eksekusi Lelang Nomor S-1040/WKN/07/KNL oleh KPKLN II Jakarta sebagai Turut zTerlawan I tanggal 9 Mei 2019 tidak sah. Sedangkan tujuan dari adanya parate eksekusi sendiri ialah untuk memberikan jaminan keamanan kepada kreditur apabila kreditur terancam tidak terpenuhi hak piutangnya oleh debitur manakala debitur cidera janji.

Pengadilan Agama Jakarta Pusat merupakan pengadilan yang berkontribusi memberikan putusan dalam

⁸ Pengadilan Agama Jakarta Pusat, *Sejarah Perkembangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, (www.pa-jakartapusat.go.id), diakses 7 April 2021.

Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP⁹ guna menyelesaikan sengketa antara pihak PT. Mofatama Bangun Nusa dengan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Sehingga masing-masing pihak mendapatkan kejelasan hukum dari amar putusan yang dikeluarkan oleh Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang tentunya sudah melewati pertimbangan-pertimbangan hukum.

Pada perkara Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP terkait perlawanan parate ekeksi Hak Tanggungan tersebut, Majelis Hakim mengabulkan perlawanan PT. Mofatama Bangun Nusa sebagai Pelawan dengan pertimbangan karena adanya konflik norma antara Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan sudah tidak memerlukan campur tangan pengadilan dengan Pasal 224 HIR yang menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan harus melalui fiat pengadilan. Kemudian, adanya konflik norma tersebut dikuatkan dengan Pasal 26 UUHT yang menyebutkan bahwa *“selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”*, adapun berdasarkan penjelasan Pasal 26 tersebut yang dimaksud dengan *“peraturan mengenai*

⁹SIPP PA.JP, *Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, (sipp.pa-jakartapurat.go.id), diakses 5 April 2021.

eksekusi hypoteek” adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR.

Namun dalam Pasal 20 Ayat (1) dan (2) UUHT telah disebutkan dengan tegas terkait pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji dapat dilaksanakan dengan tiga cara, yakni *pertama* Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT (Parate Eksekusi), *kedua* Eksekusi berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT (title eksekutorial), *ketiga* Eksekusi bawah tangan (Pasal 20 Ayat (2) UUHT). Sehingga yang dimaksud dalam Pasal 26 UUHT yaitu bukan ditujukan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT melainkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial. Sehingga hukum acara untuk lelang parate eksekusi Pasal 224 HIR, melainkan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan yang memiliki kekuatan hukum mengikat yaitu 213/PMK.06/2020. Sehingga apabila terjadi wanprestasi, maka berdasarkan Pasal 6 UUHT yaitu kreditur mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dapat diterapkan dan mengesampingkan Pasal 224 HIR yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang dijalankan berdasarkan fiat pengadilan.

Berdasarkan pemaparan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian mengenai **“ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA JAKARTA PUSAT NOMOR 950/PDT.G/2019/PA.JP TERKAIT PERKARA PERLAWANAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan ini, maka peneliti merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam memutus perkara perlawanan parate eksekusi hak tanggungan nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP?
2. Bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam memutus perkara perlawanan parate eksekusi hak tanggungan nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai peneliti adalah:

1. Untuk mengetahui analisis dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam memutus perkara perlawanan parate eksekusi hak tanggungan nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP.
2. Untuk mengetahui perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam memutus perkara perlawanan parate eksekusi hak tanggungan nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP.

D. Manfaat Penelitian

Apabila tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas tercapai, diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat secara teoritis dan praktis adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum ekonomi syariah serta dapat memperkaya referensi terkait dengan kajian Hukum Acara Peradilan Agama khususnya mengenai perkara sengketa ekonomi syariah tentang perlawanan parate eksekusi Hak Tanggungan dan dijadikan sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah sumbangan wacana pemikiran dalam proses penyelesaian sengketa ekonomi syariah khususnya terkait perkara perlawanan parate eksekusi hak tanggungan.

E. Tinjauan Pustaka

Peneliti melakukan kajian terhadap pustaka yang memiliki relevansi terhadap topik yang akan diteliti untuk mendukung penelaahan yang komprehensif serta menghindari penelitian dengan objek yang sama. Hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penelitian yang mendekati permasalahan yang penulis akan teliti, diantaranya sebagai berikut:

1. Tesis yang disusun oleh Adelia Novrianti Purba dengan judul *Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Kredit Macet Pada PT.Bank Sumut (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 167/Pdt.G/2013/PN.MDN Jo Putusan Pengadilan Tinggi No.270/2014/PT.Mdn)*, dalam

penelitian dijelaskan terkait pengaturan tentang pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan yang berlaku di Indonesia serta hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan parate eksekusi yang antara lain disebutkan hambatan dari sisi substansi, hambatan dari sisi struktur, serta hambatan dari sisi budaya.¹⁰

2. Tesis yang disusun oleh Ivan Chandra Syahrul dengan judul *Kajian Tentang Kepastian Hukum Parate Eksekusi Hak Tanggungan Setelah Dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012*, dalam penelitian ini peneliti menjelaskan bahwa sesuai dengan tata urutan perundang-undangan UU Nomor 12 Tahun 2011, sebuah Surat Edaran (Mahkamah Agung) tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk menolak eksekusi hak tanggungan berdasarkan pada parate eksekusi karena tidak termasuk dalam tata urutan perundangan.¹¹
3. Skripsi yang disusun oleh Wahyu Irfan Safei dengan judul *Pelaksanaan Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Risalah Lelang Nomor 30/2012)* dalam penelitian dijelaskan bahwa dalam Risalah Lelang

¹⁰ Adelia Novrianti Purba. “Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Kredit Macet Pada PT.Bank Sumut (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 167/Pdt.G/2013/PN.MDN Jo Putusan Pengadilan Tinggi No.270/2014/PT.Mdn)”, *Tesis Universitas Sumatera Utara*, (Medan, 2016).

¹¹ Ivan Chandra Syahrul, “Kajian Tentang Kepastian Hukum Parate Eksekusi Hak Tanggungan Setelah Dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012”, *Tesis Universitas Padjajaran*, (Bandung, 2015).

Nomor 30/2012, penyelesaian terkait masalah pelaksanaan parate eksekusi dikarenakan adanya perlawanan pihak ketiga dapat diselesaikan dengan dua cara yakni melalui jalur Non Litigasi dan melalui jalur Litigasi. Dalam jalur Non Litigasi dapat diselesaikan dengan melalui perundingan kembali antara kreditur dan debitur dengan cara Reschedulling, Reconditioning, dan Restructig. Serta penyelesaian dengan jalur Litigasi yakni dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.¹²

4. Tesis yang disusun oleh Yudhis Tira Cahyono dengan judul *Eksekusi Hak Tanggungan yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2013/ Pn.Psp.Sbh*, dalam jurnal ini dijelaskan bahwa adanya konflik norma antara Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan Pasal 224 HIR yang mana dengan ini telah menimbulkan akibat hukum seperti adanya dualisme pendapat dikaalangan hakim terkait pelaksanaan Parate Eksekusi. Peneliti dalam jurnal ini menjelaskan bahwa Pelaksanaan Eksekusi yang dilakukan Kredir dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2013/ Pn.Psp.Sbh dinyatakan tidak sah secara hukum karena

¹² Wahyu Irfan Safei, “Pelaksanaan Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Risalah Lelang Nomor 30/2012)”, *Skripsi* Universitas Islam Negeri Yogyakarta, (Yogyakarta, 2015).

majelis hakim Pengadilan Padang Sidimpuan kurang cermat dalam menerapkan hukum.¹³

5. Tesis yang disusun oleh Ridwan Fadli Lemrizal dengan judul *Parate Eksekusi dalam Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Debitur*, dalam tesis ini dijelaskan bahwa pemberi fidusia harus pemilik benda yang mana hal tersebut tercantum pada Pasal 1 angka 5 Undang-undang Jaminan Fidusia. Jika terjadi wanprestasi atau gagal bayar untuk kemudian pada jaminan fidusia tersebut dilakukan eksekusi dan terdapat perbedaan nama kepemilikan objek fidusia berbeda dengan pemberi fidusia maka eksekusi yang dilakukan akan batal demi hukum. Jika eksekusi atas benda bergerak tersebut terdaftar dengan nama yang belum dibalik nama tetap dilaksanakan oleh kreditor secara penuh, maka dapat memungkinkan terjadinya gugatan dari pihak lain, maka eksekusi tersebut adalah batal demi hukum.¹⁴

Kelima penelitian diatas memiliki persamaan dengan penelitian yang akan dikaji, yakni terkait penelitian yang berpangkal pada sengketa terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Perbedaan yang jelas antara penelitian di atas dengan penelitian yang akan dikaji oleh

¹³ Yudhis Tira Cahyono, "Eksekusi Hak Tanggungan yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2013/ Pn.Psp.Sbh", *Tesis Universitas Brawijaya*, (Malang:, 2016).

¹⁴ Fadli Ridwan Lemrizal, "Parate Eksekusi dalam Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Debitur", *Tesis Universitas Islam Indonesia*, (Yogyakarta, 2016).

peneliti terdapat dalam bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah terdapat putusan Hakim Pengadilan Agama dalam memutus perkara perlawanan parate eksekusi.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini dalam kajian penelitian hukum termasuk pada jenis penelitian normatif, yakni suatu metode penelitian yang mengkaji bahan pustaka atau data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, putusan pengadilan, maupun pendapat-pendapat para ahli. Penelitian ini adalah penelitian pustaka (*library research*) dimana peneliti akan mengumpulkan dan menelaah data dari berbagai literatur seperti buku, laporan, jurnal dan lain sebagainya yang memiliki relevansi dengan masalah yang akan dibahas yaitu terkait penyelesaian sengketa ekonomi syariah khususnya pada perlawanan parate eksekusi hak tanggungan.

b. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan digunakan peneliti adalah yuridis normatif, yakni suatu pendekatan yang menggunakan konsep *legis positivis* yang memandang bahwa hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan

oleh lembaga dan pejabat yang berwenang.¹⁵ Pendekatan ini sesuai dengan penelitian yang akan diambil yakni menganalisis dasar pertimbangan hukum dan perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap putusan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP.

2. Jenis Data dan Sumber Data

Peneliti menggunakan jenis data kualitatif dalam penelitian ini, maksud penggunaan jenis data kualitatif dalam penelitian ini yakni untuk memahami fenomena subjek penelitian dan memaparkan data-data yang diperlukan dalam bentuk deskriptif sehingga data yang dihimpun tidak perlu di kuantifikasi.¹⁶

Data yang digunakan dalam penelitian ini yakni data sekunder. Data sekunder ialah data pendukung penelitian yang diperoleh dari sumber tidak langsung berupa buku-buku literatur, putusan pengadilan, jurnal, laporan penelitian serta kamus¹⁷ dan sebagainya. Dalam penelitian ini data sekunder diperoleh dari bahan-bahan hukum berupa literatur yang berkaitan dengan judul yang akan diteliti, yakni terkait penyelesaian sengketa ekonomi syariah khususnya pada perlawanan parake eksekusi hak tanggungan.

¹⁵ Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), 11.

¹⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 42.

¹⁷ Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018), 266.

- a. Bahan hukum primer: Al-Qur'an, Hadits, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2018 tentang Perbankan Syariah, Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002, Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008.
- b. Bahan hukum sekunder: Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, Buku, jurnal, hasil-hasil penelitian, karya ilmiah para sarjana, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan judul yang diangkat.
- c. Bahan hukum tersier: kamus hukum, indeks, dan bibliografi.

3. Metode Pengumpulan Data

Data-data yang diperlukan dalam penelitian ini dilakukan dengan 2 cara, yakni melalui:

a. Studi Pustaka

Metode studi pustaka yakni teknik pengumpulan data untuk memperoleh dasar-dasar pendapat secara tertulis yang dilakukan dengan cara

menelusuri, memeriksa, serta mengkaji data berupa buku, jurnal, putusan pengadilan, laporan penelitian serta data lain yang bersifat dokumentasi, khususnya yang berkaitan dengan data penyelesaian sengketa ekonomi syariah pada perkara perlawanan parate eksekusi hak tanggungan serta menelaah Putusan Nomor 950/Pdt.G.2019/PA.JP.

b. Dokumentasi

Metode dokumentasi yakni merupakan alat pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada subjek penelitian.¹⁸ Pengumpulan data menggunakan metode dokumentasi ini merupakan suatu cara untuk menghasilkan sebuah catatan penting yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti, sehingga akan diperoleh data yang lengkap, sah, dan bukan berdasarkan pemikiran.¹⁹

4. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data deskriptif-analisis, yakni metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan objek yang diteliti dengan memaparkan data-data yang telah didapatkan yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya. Adapun tahapan yang dilakukan peneliti untuk melakukan analisis yakni meliputi:

a. Pengumpulan data

¹⁸ *Ibid.*, 217.

¹⁹ Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitataif*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), 158.

Pengumpulan data yakni proses pendapatkan data untuk mengukur informasi tentang variabel yang ditargetkan dengan tujuan untuk menunjang kebutuhan dalam suatu penelitian. Dalam penelitian ini peneliti mendapatkan data diantaranya dalam bentuk studi pustaka dan dokumentasi.

b. Reduksi data

Reduksi data yakni suatu bentuk analisis yang memusatkan, mengklasifikasi, mengarahkan, membuang data yang tidak perlu dan mengorganisasi data dengan sedemikian rupa sehingga mendapatkan kesimpulan dan diverifikasi.

Setelah melakukan penelitian melalui studi pustaka dan dokumentasi maka akan dilakukan tahap pemilihan data-data yang akan diperlukan dalam proses lanjutan penelitian penyelesaian sengketa ekonomi syariah pada perkara perlawanan parate eksekusi hak tanggungan.

c. Penyajian data

Penyajian data yakni salah satu rangkaian informasi yang berupa narasi, gambar, skema, maupun tabel yang berisikan kesimpulan dari pengumpulan data yang telah dilaksanakan. Penyajian data ini dimaksudkan untuk menemukan pola-pola yang bermakna serta memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan. Setelah melakukan tahap pengumpulan data dan reduksi data, maka

peneliti akan mengolah dan menyajikan data yang akan menjadi suatu bentuk literatur yang berguna.

d. Penarikan kesimpulan

Kesimpulan ditarik sesaat setelah peneliti menyusun pencatatan, pola-pola, pernyataan, sebab maupun akibat dari data yang telah didapatkan. Kesimpulan ini juga telah diverifikasi sebelumnya selama penelitian berlangsung.

Peneliti dalam penelitian ini akan menyimpulkan apa yang menjadi dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP serta bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap putusan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam memutus perkara nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP.

5. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memahami penulisan proposal skripsi secara keseluruhan, maka pokok pembahasan dalam penelitian ini disusun secara sistematis dalam beberapa bab sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka penelitian, metode yang digunakan dalam penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II: TEORI UMUM SENGKETA EKONOMI SYARIAH, PARATE EKSEKUSI, HAK TANGGUNGAN, DAN RAHN

Bab ini berisi teori umum mengenai objek penelitian dengan menguraikan teori umum sengketa ekonomi syariah, teori umum parate eksekusi, teori umum Hak Tanggungan, dan teori umum *rahn*.

BAB III: PUTUSAN PENGADILAN AGAMA JAKARTA PUSAT DALAM PERKARA NOMOR 950/PDT.G/2019/PA.JP

Bab ini menjelaskan tentang profil perkara, yaitu mendeskripsikan terkait identitas para pihak, duduk perkara, pertimbangan hukum, dan amar putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP.

BAB IV: ANALISIS DAN PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP DASAR PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS SENGKETA EKONOMI SYARIAH TERKAIT PERKARA PERLAWANAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PERKARA NOMOR 950/Pdt.G/2019/PA.JP

Bab ini akan menguraikan terkait deskripsi putusan dan analisis pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam memutus perkara nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan membahas tentang analisis peneliti meliputi bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap pertimbangan Hakim Pengadilan

Agama Jakarta Pusat dalam memutus perkara nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP.

BAB V: PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisi tentang kesimpulan, saran-saran, dan penutup.

BAB II

PROSES PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH, PARATE EKSEKUSI, DAN HAK TANGGUNGAN

A. Sengketa Ekonomi Syariah

1. Pengertian Sengketa Ekonomi Syariah

Ekonomi ialah suatu kegiatan yang tidak terlepas dari harta dan benda dan merupakan bagian hidup yang dapat dikatakan paling krusial bagi masyarakat.²⁰ Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian sengketa ialah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, perkara.²¹ Dalam al-Qur'an, sengketa disebutta 'aduwu (permusuhan, pertentangan, konflik) Sengketa merupakan *conflict* dan *dispute* yakni berbentuk *disagreement on appoint of law or fact of interest between two persons* yang mana dapat diartikan bahwa suatu kondisi di mana terdapat perbedaan kepentingan antara kedua belah pihak atau tidak adanya keselarasan pemahaman antar pihak terkait sesuatu dan faktanya.²²

Secara umum, sengketa ekonomi syariah ialah perselisihan antara dua atau lebih pihak yang memiliki

²⁰ Asrizal dan Pipin Armita, "Pilihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Bagi Masyarakat: Antara Litigasi dan Non-Litigasi", *Jurnal Ekonomi Islam: Al-Amwal*, vol. 7, no. 1, 2018, 45

²¹ KBBI Daring, (kbbi.kemendikbud.go.id), diakses pada 5 September 2021 pukul 21.48 WIB

²² Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori dan Praktik Ed Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2017), 5

kegiatan ekonomi yang mana kegiatannya dilaksanakan atas prinsip-prinsip syariah serta asas hukum ekonomi syariah yang penyebabnya karena perbedaan persepsi tentang kepentingan atau hak milik yang ditimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak dan diberikan sanksi terhadap salah satu pihak diantara pihak yang berselisih.²³

Sengketa terhadap hukum akad ialah suatu kondisi di mana terjadi ketidaksepahaman pendapat antara pihak yang membuat suatu kontrak atau akad yang pada pelaksanaan kontrak tersebut salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan kewajiban yang dituntutkan atau bahkan memutus hubungan hukum kontraktual tanpa persetujuan pihak lainnya.²⁴

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat kita pahami bahwa sengketa ekonomi syariah merupakan perselisihan atau adanya perbedaan persepsi tentang kepentingan antara para pihak yang telah menandatangani sebuah perjanjian atau akad yang mana dalam perjanjian tersebut dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

2. Penyebab Terjadinya Sengketa Ekonomi Syariah

Seiring pertumbuhan dan perkembangan kegiatan ekonomi syariah, maka semakin meningkat pula peluang

²³Nuraini Miftakhul Jannah, "Sengketa Ekonomi Syariah: Studi Atas Putusan Hakim No. 0459/Pdt.G/2016/PA.Sby Dalam Perspektif KHES", *Jurnal Studi Hukum Islam: Maqasid*, vol. 6, no. 2, 2017, 7

²⁴ Arman Suadi, *Penyelesaian*, 5-6

terjadinya sengketa atau konflik antara para pelaku ekonomi syariah.²⁵ Sebab-sebab terjadinya sengketa ekonomi syariah kebanyakan ialah karena terdapatnya ketidak selarasan antara pribadi atau kelompok yang mengadakan akad sehingga terdapat hak yang terganggu atau terlanggar.²⁶ Sengketa ekonomi syariah dapat terjadi karena adanya:

- a. Penipuan,
- b. Ingkar janji oleh pihak-pihak,
- c. Keterlambatan dalam pemenuhan kewajiban,
- d. Terdapat pihak yang tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam suatu akad,
- e. Tindakan-tindakan lainnya yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.²⁷

Sebab-sebab terjadinya sengketa ekonomi syariah umumnya dikarenakan adanya ketidakserasian atau bahkan tidak terlaksananya kewajiban akan suatu perjanjian yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah antara pihak-pihak yang berakad, sehingga menimbulkan konflik karena terdapat pihak yang merasa haknya terganggu atau terlanggar. Apabila telah terjadi sengketa ekonomi syariah, maka terdapat dua solusi yang ditawarkan sebagai bentuk penyelesaian sengketa, yaitu melalui jalur litigasi atau melalui jalur non litigasi.

²⁵ Kelik Pramudya, *Strategi*, 37

²⁶ Amran Suadi, *Penyelesaian*, 5

²⁷ *Ibid.*

3. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah dalam hukum Indonesia dikenal dengan dua cara, yaitu melalui:

a. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Jalur Litigasi

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di mana pihak-pihak yang bersengketa saling berhadapan untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan untuk kemudian hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa dengan cara litigasi ini berupa putusan yang menyatakan *win-lose solution*.²⁸ Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dapat ditempuh apabila upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak membuahkan hasil.

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui jalur litigasi dapat dilaksanakan di Lembaga Peradilan Syariah (*Qadha*) atau yang kita kenal dengan Pengadilan Agama. Secara bahasa, kata *al-Qdha* memiliki makna memutuskan atau menutupkan. Kemudian secara istilah fikih, *al-Qadha* yakni tugas pokok pengadilan ialah menetapkan hukum syara' pada suatu sengketa untuk menyelesaikan secara adil dan mengikat. Hal ini sejalan dengan disahkannya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Dalam Pasal 49 disebutkan bahwa "Pengadilan Agama bertugas

²⁸ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2012), 16

dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah.²⁹

Pasal 49 huruf i Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 yang mengatakan “antara orang-orang yang beragama Islam” memperluas cakupan kewenangan Peradilan Agama terkait subjek hukum. Seseorang maupun badan hukum yang dengan sendirinya mendudukan diri dengann sukrela mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Peradilan Agama termasuk mereka yang tidak beragama Islam (semua agama yang diakui dan disetujui di Indonesia) apabila melakukan kegiatan usaha di bidang ekonomi yang berdasarkan prinsip syariah merupakan penjelasan maksud dari “antara orang-orang yang beragama Islam”.³⁰

Untuk itu, ketika terdapat sengketa ekonomi syariah, Pengadilan Agama berwenang dalam menyelesaikan sengketa tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2018 tentang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa “Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah

²⁹ Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

³⁰ Asrizal dan Pipin Armita, *Pilihan*, 48

dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama".³¹

Akan tetapi ketentuan pada Pasal 55 Ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2018 yang menyebutkan bahwa "Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad" tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dalam implementasinya. Hal ini dikarenakan memberikan ruang pilihan hukum (*choice of forum*) mengenai lembaga mana yang berwenang memutuskan perkara sengketa ekonomi syariah. Sehingga pada praktiknya, perkara sengketa ekonomi syariah sebagian kasus hukumnya diselesaikan di Pengadilan Negeri selama tidak bertentangan dengan prinsip syariah.³²

Pasca lahirnya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, Majelis Hakim memutuskan bahwa hilanglah pilihan (*choice of forum*) dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui jalur litigasi. Pengadilan Agama menjadi satu-satunya instansi yang berwenang dalam menyelesaikan

³¹ Undang-undang Nomor 21 Tahun 2018 tentang Perbankan Syariah

³² Ahmad Baihaki dan M. Rizhan Budi Prasetya, "Kewenangan Absolut Pengadilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012", *Krtha Bhayangkara*, vol. 15, no. 2, 2021, 292

sengketa ekonomi syariah.³³ Namun jika pihak yang bersengketa tidak bersedia untuk menyelesaikan perkara sengketa ekonomi syariah melalui jalur litigasi di Pengadilan Agama, maka sengketa dapat diselesaikan dengan memilih jalur non litigasi di luar Pengadilan Agama manakalah sebelumnya telah terdapa kesepakatan tertulis diantara para pihak.³⁴

Terdapat beberapa hal penting yang perlu dilakukan terlebih dahulu ketika memeriksa perkara ekonomi syariah, yaitu:

- 1) Memeriksa perkara terlebih dahulu untuk memastikan bahwa perkara tersebut bukan merupakan perkara perjanjian yang mengandung klausul arbitrase,
- 2) Memelajari perjanjian (akad) yang mendasari kerja sama antara para pihak dengan cermat.³⁵

Sengketa ekonomi syariah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama meliputi:³⁶

³³ Amran Suadi dan Mardi Candra, *Politik Hukum Perspektif Hukum Perdata dan Pidana Islam Serta Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group Kencana, 2016), 434

³⁴ Abdurrahman Rahim, *Analisis Hukum Terhadap Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 (Studi Kewenangan Absolut Pengadilan Agama)*, (www.bandilag.mahkamahagung.go.id), diakses pada 7 Januari 2022, pukul 11:37 WIB

³⁵ Arman Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Teori dan Praktik*, (Jakarta: Prensamedia Group Kencana, 2017), 16

³⁶ Erie Hariyanto, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia", *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah: Istiqshadia*, vol. 1, no. 1, 2014, 52

- 1) Sengketa ekonomi syariah antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah dengan nasabahnya;
- 2) Sengketa ekonomi syariah antara sesama lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syariah;
- 3) Sengketa ekonomi syariah antara orang-orang yang beragama Islam yang melakukan perjanjian yang mana pada akad perjanjian antara pihak-pihak tersebut menyebutkan dengan tegas bahwa kegiatan usaha yang dilakukan berlandaskan prinsip-prinsip syariah.

Majelis hakim dalam penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi harus mampu menilai dan menganalisis berdasarkan fakta yang terungkap selama persidangan berlangsung, mulai dari dakwaan, tuntutan, eksepsi dari terdakwa serta alat bukti yang kemudian dicantumkan pula Pasal-Pasal, teori hukum, doktrin dan asas hukum dari peraturan hukum yang dijadikan dasar dalam putusan majelis hakim.³⁷

b. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Jalur Non-Litigasi

Selain penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui jalur litigasi, sengketa ekonomi syariah juga dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi. Penyelesaian sengketa ekonomi syariah selain melalui

³⁷ Marwan Mas, "Penguatan Argumentasi Fakta-Fakta Persidangan dan Teori Hukum dalam Putusan Hakim Kajian Putusan Nomor 181 K/Pid/2007/Ma", *Jurnal Yudisial*, vol. 5, no. 3, 2012, 283

jalur non litigasi merupakan sebuah alternatif penyelesaian sengketa ekonomi syariah di luar Pengadilan Agama sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 48 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa “Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan Negara melalui arbitrase yang atau alternatif penyelesaian sengketa.”

1) Arbitrase Syariah (*Tahkim*)

Tahkim secara bahasa ialah mengangkat seseorang sebagai wasit atau juru damai, kemudian secara istilah ialah mengangkat seseorang atau lebih sebagai wasit atau juru damai guna menyelesaikan perkara antara pihak yang berselisih baik dua orang atau lebih secara damai. Dalam literatur lain dijelaskan bahwa *tahkim* ialah menyerahkan putusan pada seseorang dan menerima putusan itu.³⁸

Menurut ahli hukum dari kelompok Syafi'iyah, pengertian *tahkim* yakni memisahkan pertikaian antara kedua belah pihak atau lebih terhadap suatu peristiwa yang wajib dilaksanakan oleh pihak tersebut.³⁹ Wahbah az-Zuhaili dalam

³⁸ *Ibid.*, 213-214

³⁹ Arif Hariyanto, “Paradigma Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari’ah Melalui Lembaga Litigasi dan Non Litigasi”, *Jurnal Lisan al-Hal*: vol. 7, no. 1, 2013, 5

kitabnya yang berjudul *Fiqhul Islam wa Adillatuhu* berpendapat terkait pengertian *tahkim* mengatakan bahwa pengertian *tahkim* menurut istilah fiqh ialah bersandarnya dua belah pihak yang bertikai kepada seseorang yang mereka ridhai keputusan seseorang tersebut untuk menyelesaikan pertikaian pihak yang berselisih.⁴⁰

Sebagai sumber hukum utama dan pertama, al-Qur'an memberikan petunjuk kepada manusia apabila terjadi sengketa dalam Surat al-Hujurat Ayat (9):

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا
 بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَت إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا
 الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنَّ فَاتَتْ
 فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ
 الْمُقْسِطِينَ

“Dan apabila ada dua golongan orang-orang mukmin berperang, maka damaikanlah antara keduanya. Jika salah satu dari keduanya berbuat zalim terhadap (golongan) yang lain, maka perangilah (golongan) yang berbuat zalim itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), maka damaikanlah antara keduanya dengan adil, dan

⁴⁰ *Ibid.*

berlakulah adil. Sungguh, Allah mencintai orang-orang yang berlaku adil."⁴¹

Dalil al-Qur'an lainnya tentang arbitrase syariah terdapat dalam Surat an-Nisa' Ayat (35):

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِنْ أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا

*"Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-isteri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal."*⁴²

Arbitrase merupakan salah satu upaya yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan suatu sengketa di luar Pengadilan berdasarkan perjanjian arbitrase yang telah dilakukan oleh para pihak yang bersengkaka. Arbitrase dalam pelaksanaannya dilakukan oleh arbiter dari anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang telah dipilih serta diberi kewenangan untuk mengambil keputusan guna mendapatkan solusi

⁴¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya*, (Surabaya: Halim, 2013), 516

⁴² *Ibid.*, 84

dalam perkara.⁴³ Abiter yang telah diberikan kewenangan oleh para pihak untuk membantu menyelesaikan perkara berwenang memberikan keputusan yang kemudian keputusan tersebut bersifat final dan mengikat para pihak yang bersengketa.⁴⁴

2) Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif penyelesaian sengketa atau yang dikenal dengan *Alternativa Dispute Resolution (ADR)* ialah salah satu cara penyelesaian sengketa secara non litigasi atau di luar Pengadilan yang dalam pelaksanaannya diserahkan sepenuhnya kepada para pihak yang bersengketa untuk kemudian memilih bagaimana bentuk penyelesaian yang akan ditempuh. Alternatif penyelesaian sengketa bertujuan untuk menyelesaikan sengketa secara damai (*win-win solution*) dan dianggap lebih efektif, efisien, serta menekan biaya.⁴⁵

⁴³ Taufikurrahman, "Alternative Dispute Resolution (ADR) dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen", *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah: Iqtishadia*, vol. 2, no. 1, 2015, 35

⁴⁴ Ana Afriana Amir, "Penyelesaian Kredit Macet Melalui Jalur Non Litigasi Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan dan Barat", *Tesis Universitas Hasanuddin (Makassar, 2020)*, 53

⁴⁵ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, (Jakarta: Visi Media, 2011), 10-11.

Adapun cara yang dapat ditempuh dengan memilih alternatif penyelesaian sengketa antara lain:

a) Konsultasi

Konsultasi sebagai salah satu cara yang dapat ditempuh pada alternatif penyelesaian sengketa merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara klien dengan konsultan yang kemudian konsultan memberikan pendapat (hukum) sesuai permintaan kliennya. Pendapat dari pihak konsultan dalam konsultasi tidak dominan, klien tidak berkewajiban untuk memenuhi pendapat klien ataupun pendapat dari konsultan tersebut dapat dijadikan rujukan para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perkara sengketanya.⁴⁶

b) Negosiasi

Negosiasi adalah proses tawar-menawar dengan cara berdiskusi untuk mencapai suatu kesepakatan antara pihak satu dengan lainnya baik untuk kepentingan pribadi maupun kelompok.⁴⁷ Negosiasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa dilakukan oleh dua pihak yang bersengketa dengan cara

⁴⁶ Iman Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan menurut Hukum Islam*, (Yogyakarta: Deeppublish, 2017), 108

⁴⁷ Sudarsono, *Kamus Hukum Edisi Kedua*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2008). 301

bermusyawarah sehingga untuk mencapai pemecahan masalah yang dianggap adil oleh masing-masing pihak. Negosiasi tidak mewajibkan untuk mendatangkan pihak yang bersengketa, melainkan boleh diwakilkan oleh negosiator yang ditunjuk oleh masing-masing pihak, adapun hasil berupa penyelesaian kompromi dan hasil negosiasi tersebut tidak mengikat secara hukum.⁴⁸

c) Mediasi

Mediasi merupakan salah satu upaya dalam alternatif penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga atau mediator yang bersifat netral bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai solusi yang dapat diterima kedua belah pihak dan mediator tersebut tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan.⁴⁹

d) Konsiliasi

Konsiliasi sebagai salah satu upaya alternatif penyelesaian sengketa merupakan lanjutan dari mediasi. Konsiliator mencari bentuk-bentuk solusi penyelesaian sengketa untuk kemudian ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa namun konsiliator tidak

⁴⁸ Abdul Manan, *Ilmuwan dan Praktisi Hukum : Kenangan Sebuah Perjuangan*, (Jakarta: Kencana, 2016), 367.

⁴⁹ Taufikurrahman, *Alternative*, 32

berwenang membuat putusan, melainkan hanya membuat rekomendasi kepada para pihak yang bersengketa. Apabila pihak yang bersengketa tersebut menerima penawaran solusi dari konsiliator, maka solusi tersebut menjadi *resolution* dan kesepakatan tersebut bersifat final serta pengikat para pihak yang bersengketa. Namun, apabila para pihak yang bersengketa tidak dapat merumuskan suatu kesepakatan dari solusi yang ditawarkan oleh konsiliator, maka konsiliator mengajukan usulan jalan keluar sengketa.⁵⁰

Terkait penyelesaian sengketa ekonomi syariah dapat ditempuh dengan melalui jalur litigasi, yaitu penyelesaian sengketa yang terdapat campur tangan oleh Pengadilan Agama. Penyelesaian sengketa ekonomi syariah juga dapat ditempuh melalui jalur non litigasi, yaitu melalui arbitrase syariah atau dapat juga ditempuh melalui alternatif penyelesaian sengketa seperti konsultasi, mediasi, negosiasi, konsiliasi.

B. Parate Eksekusi

1. Teori Umum Parate Eksekusi

Bank sebagai kreditur seringkali mengalami kesulitan atas haknya untuk mendapatkan pelunasan piutang karena tidak sedikit debitur yang cidera janji atau wanprestasi. Jika pelunasan utang ditempuh dengan cara

⁵⁰ Ana Afriana Amir, *Penyelesaian*, 52-53

gugatan melalui pengadilan maka sudah barang tentu akan memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit meskipun terdapat asas sederhana, cepat dan biaya ringan, dengan demikian maka terdapat solusi untuk memberantas kredit macet dengan melalui parate eksekusi atau mengeksekusi sendiri hak tanggungan yang diberikan oleh debitur sebagai jaminan tanpa campur tangan pengadilan.⁵¹

Menurut Rachmai Usman, parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Sejalan dengan pengertian parate eksekusi menurut Rachmadi Usman, Bachtian Sibarani mengemukakan pengertian parate eksekusi yaitu melakukan sendiri eksekusi hak tanggungan tanpa bantuan pengadilan atau hakim.⁵² Pengertian parate eksekusi menurut J. Satrio ialah hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Berdasarkan pengertian yang telah dikemukakan oleh para ahli tersebut makamemiliki arti bahwa pelaksanaan parate eksekusi tidak perlu melalui pengadilan maupun menggunakan prosedur hukum acara karena pelaksanaan parate eksekusi ini hanya bergantung pada syarat “Debitur Wanprestasi”.⁵³ Parate eksekusi

⁵¹ Ananda Fikti Ayu Saraswati, “Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi melalui Grosse Akta”, *Jurnal Repertorium*, vol. 2, no. 2, 2015, 54

⁵² *Ibid.*, 54

⁵³ J. Satrio, *Hukum Jaminan dan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), 232

sendiri berasal dari kata *paraat* yang mana berarti bahwa hak siap siaga di tangan kreditur untuk menjual benda jaminan di muka umum atas dasar kekuasaan sendiri.⁵⁴

Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah telah menyebutkan bahwa “apabila debitur cedera 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”.⁵⁵ Penjelasan tersebut dapat diartikan bawa parate eksekusi hak tanggungan yakni eksekusi yang mana dalam pelaksanaannya meminta langsung kepada kantor lelang Negara untuk melaksanakan pelelangan terhadap obyek hak tanggungan tanpa ada campurtangan daru pengadilan untuk melunasi utang utang debitur.⁵⁶

Pengertian parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin yakni kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri, artinya bahwa apabila debitur wanprestasi maka kreditur bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan yang diberikan oleh kreditur tanpa harus meminta fiat

⁵⁴ M. Isnaeni, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, (Surabaya: CV. Dharma Muda, 1996), 54

⁵⁵ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

⁵⁶ Tri Kurniawan Ahinea, “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Legal Opinion*, vol. 4, 2016, 3

(persetujuan penuh dan resmi⁵⁷) dari Ketua Pengadilan dan tanpa mengikuti aturan Hukum Acara karena parate eksekusi memiliki aturan mainnya sendiri yakni tidak perlunya ada sita dank arena hal tersebut maka prosedurnya lebih mudah dan biaya yang lebih rendah.⁵⁸

Parate eksekusi merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pihak yang berpiutang atau kreditur dalam suatu perjanjian atau akad apabila pihak yang berutang atau debitur cidera janji atau wanprestasi terhadap perjanjian yang sebelumnya telah disepakati. Landasan pemberian kewenangan parate eksekusi kepada kreditur ialah perjanjian atau akad yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang dalam perjanjian tersebut juga dicantumkan atas penyerahan objek hak tanggungan dari debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pelunasan utang debitur kepada kreditur.⁵⁹

Tujuan adanya lembaga parate eksekusi ialah agar kreditur sebagai pemberi pinjaman mendapat kemudahan dalam mendapatkan pelunasan hak tagihannya manakala debitur cidera janji dengan menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Kantor

⁵⁷ KBBI Daring, (kbbi.kemendikbud.go.id), diakses pada 23 Oktober 2021 pukul 13.25 WIB

⁵⁸ Rose Panjaitan, "Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Perdata", *Justitia Jurnal Hukum*, vol. 2, no. 2, 2018, 292

⁵⁹Deasy Soeikromo, "Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditur dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi", *De Lega Lata*, vol. 1, no. 1, 2016, 37

Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPCLN).⁶⁰ Sehingga, dengan adanya kemudahan tersebut sangat besarlah harapan dan peluang roda perekonomian berjalan dimana suatu usaha dapat berjalan dengan adanya pembiayaan usaha (*corporate financing*) dengan adanya pinjaman hutang/kredit. Karena dengan demikian, pemberi pinjaman memiliki perasaan aman untuk mengucurkan pinjaman kepada debitur.

Berdasarkan pengertian yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan bahwa Parate Eksekusi ialah hak kekuasaan sendiri untuk menjual suatu barang jaminan tanpa persetujuan debitur apabila debitur wanprestasi dengan tujuan menjamin kreditur mendapat kemudahan pelunasan hak kreditnya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Hak kreditur untuk melaksanakan Parate Eksekusi lahir ketika debitur atau pemberi hak tanggungan wanprestasi.

2. Pengaturan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang yang Berlaku di Indonesia

Dasar hukum tentang parate eksekusi telah ada sejak berlakunya lembaga gadai, hal ini terdapat dalam Pasal 1155 Ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

“Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampainya

⁶⁰ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013), 290

jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu. Bila gadai itu terdiri dan barang dagangan atau dan efek-efek yang dapat diperdagangkan dalam bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat itu juga, asalkan dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam bidang itu”.⁶¹

Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan Pasal terkait pengaturan mengenai Parate Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:⁶²

“Apabila debitur cedera 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”.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan maka dapat disimpulkan bahwa terdapat hak kreditur yang bersyarat sebagai berikut:⁶³

⁶¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)

⁶² Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

⁶³ Teddy Anggoro, “Parate Eksekusi: Hak Kreditur, yang Menderogasi Hukum Formil (Sutau Pemahaman Dasar dan Mendalam)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, vol. 37, no. 4, 2007, 547-548

- a. Hak tersebut menjadi “matang” ketika debitur cidera janji

Hak eksekusi merupakan sarana yang memudahkan kreditur untuk dapat mendapatkan hak pelunasan tagihannya ketika debitur merasa terancam akan piutangnya yang mungkin tidak bisa dilunasi debitur.

- b. Merupakan hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama

Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama ialah dengan maksud tidak akan terjadi pemegang hak kedua dan seterusnya memperjanjikan padahal pemegang hak pertama tidak memperjanjikan adanya parate eksekusi.

- c. Penjualan melalui pelelangan umum

Pembuat Undang-undang Hak Tanggungan ingin menekankan kalimat “melalui pelelangan umum” sebagai suatu formalitas dengan condition sine qua non (kata “serta”) akan terlunasi piutang kreditur ketika debitur cidera janji.

Pengaturan Parate Eksekusi pada Undang-undang Hak Tanggungan berpijak pada pengaturan eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang pada Pasal tersebut disebutkan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk peluasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”⁶⁴

Pasal 20 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”. Kemudian melihat bunyi Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, maka dapat kita pahami bahwa Pasal 6 UUHT mengandung ciri dari parate eksekusi atau eksekusi langsung untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas objek hak tanggungan yang diberikan oleh debitur sebagai jaminan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

3. Kelebihan dan Kekurangan dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan

⁶⁴ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

a. Kelebihan Parate Eksekusi

Parate Eksekusi adalah menjalankan atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, yang dimaksud mengambil sendiri ialah tanpa perantara hakim. Parate Eksekusi merupakan hak kreditur pertama atas kekuasaannya sendiri tanpa terlebih dahulu mendapatkan *fiat pengadilan* untuk menjual barang-barang milik debitur yang diberikan sebagai sebuah jaminan.⁶⁵

Keistimewaan Undang-undang Hak Tanggungan ialah pemegang Hak Tanggungan tidak memerlukan izin dari debitur dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan, dengan demikian, maka kelebihan dari pelaksanaan parate eksekusi ialah⁶⁶:

- 1) Parate eksekusi memiliki kekuatan hukum yang tetap karena parate eksekusi merupakan hak eksekutorial yang dimiliki oleh kreditur apabila terdapat cedera janji/wanprestasi oleh debitur,
- 2) Parate eksekusi dalam pelaksanaannya memudahkan pihak pemegang hak tanggungan yakni dengan melaksanakan eksekusi langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara dengan eksekusi yang murah, mudah, dan cepat

⁶⁵ I Made Agni Prabawa dan Marwanto, "Pengaturan Eksekusi Barang Jaminan Melalui Undang-undang Hak Tanggungan", *Jurnal Hukum: Kertha Semaya*, vol.6, no. 2, 2018, 9

⁶⁶ *Ibid.*, 10-11

tanpa perlu melalui prosedur yang rumit, biaya yang mahal, serta menghabiskan waktu yang cukup lama di Pengadilan.

b. Kekurangan Parate Eksekusi

Selain kelebihan yang didapatkan dalam pelaksanaan parate eksekusi, terdapat juga kelemahan seperti:⁶⁷

- 1) Debitur dapat mengajukan upaya gugatan atau perlawanan atas penetapan parate eksekusi kepada hakim, sehingga dengan demikian dapat memperpanjang pelaksanaan eksekusi lelang objek haktanggungan. Apabila salah satu pihak belum menerima putusan yang diberikan hakim atas gugatan atau perlawanan yang diajukan, maka dapat melakukan upaya banding dan kasasi, sehingga dengan demikian dapat memperlambat proses eksekusi.
- 2) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebagai badan pelaksana eksekusi lelang tidak memiliki kewenangan untuk pengosongan lahan dan bangunan objek hak tanggungan, melainkan hanya memiliki kewenangan untuk melakukan pelelangan atas jaminan hak tanggungan yang dimiliki oleh debitur. Sehingga untuk

⁶⁷ Danastri Ardenta Sari, “Studi Komparasi Parate Eksekusi dan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Tesis* Universitas Sebelas Maret, (Surakarta, 2017), 48-49

pengosongan lahan dan bangunan objek hak tanggungan, kreditur mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan.

Meskipun terdapat kekurangan dalam proses pelaksanaan parate eksekusi, namun parate eksekusi masih menjadi pilihan dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah khususnya apabila terjadi cidera janji atau wanprestasi oleh debitur. Karena kreditur tidak perlu meminta penetapan pengadilan ataupun persetujuan dari debitur sebagai pemberi hak tanggungan untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

4. Hambatan-Hambatan yang Terjadi dalam Pelaksanaan Parate Eksekui Hak Tanggungan

Parate eksekusi merupakan jalan keluar apabila terdapat cidera janji/wanprestasi oleh debitur atau pihak yang berutang atas kontrak yang sudah disepakati sebelumnya kepada kreditur atau pihak yang berpiutang, hal ini sejalan dengan Pasal 6 *jo* Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Akan tetapi, dalam praktik parate eksekusi di lapangan tidak selalu berjalan lancar, melainkan masih terdapat hambatan yang dihadapi. Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan, yaitu antara lain:

a. Tidak ada penawaran

Hambatan terkait objek lelang yang tidak ada penawaran atau tidak ada pembeli ini biasanya terjadi

ketika Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) sudah mengeluarkan pengumuman lelang namun objek tersebut tidak ada penawaran dari masyarakat, hal ini bisa terjadi antara lain karena:

- 1) Nilai taksir atas objek yang akan dilelang terlalu tinggi,
- 2) Kondisi objek yang akan dilelang tidak strategis dan kurang bagus untuk kendaraan.

Sehingga dengan kondisi tidak ada yang menawar tersebut, lelang akan ditunda berulang kali dengan konsekuensi harga taksiran objek diturunkan setelah melalui penilaian ulang.⁶⁸

b. Pengosongan objek hak tanggungan

Hambatan lain dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yaitu terdapatnya kesulitan saat akan melakukan pengosongan objek hak tanggungan yang telah dilelang, hal ini dapat terjadi karena debitur atau pihak ketiga tidak mau meninggalkan rumah atau tanah yang dijadikan sebagai objek hak tanggungan tersebut.⁶⁹ Maka dengan adanya hambatan ini diperlukan bantuan dari pengadilan melalui eksekusi pengosongan rumah.

Pasal 200 Ayat (11) *Hetzein Inlandsch Reglement* (HIR) menyebutkan bahwa:⁷⁰

⁶⁸ Amran Suadi, *Eksekusi*, 37

⁶⁹ Amran Suadi, *Eksekusi*, 45

⁷⁰ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)

“Jika seseorang enggan meninggalkan barang tetapnya yang dijual, maka ketua pengadilan negeri akan membuat surat perintah kepada orang yang berwenang, untuk menjalankan surat juru sita dengan bantuan panitera pengadilan negeri atau seorang pegawai bangsa Eropa yang ditunjuk oleh ketua, dan jika perlu dengan bantuan polisi, supaya barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta oleh sanak saudaranya.”

Sehingga dapat dipahami bahwa penghuni yang berada dalam objek hak tanggungan akan dikeluarkan secara paksa oleh pengadilan dan dibantu oleh aparat yang berwenang. Hal ini juga berkaitan dengan kepentingan pemenang lelang.⁷¹

Pengadilan pada umumnya tidak dapat menerima permohonan pengosongan tanah atau bangunan yang dibeli melalui parate eksekusi hak tanggungan oleh pemenang lelang meskipun telah mengajukan permohonan pengosongan tanah atau bangunan objek hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 200 Ayat (11) HIR.⁷² Terkait pengosongan objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan dengan dua opsi berdasarkan Pasal 224 *Hetzein Inlandsch Reglement* (HIR) atau Pasal 258 RBg yaitu melalui putusan hakim dengan proses gugatan dan langsung melalui fiat pengadilan. Namun hal tersebut harus dilakukan dengan sistematika yang pasti dengan melalui proses teguran, peletakan sita,

⁷¹ Adelia Novrianti Purba, *Analisis*, 77

⁷² *Ibid.*

pelelangan dan pengosongan, sedangkan adanya pelelangan langsung telah meniadakan proses tersebut sehingga menimbulkan keraguan kepada pembeli objek lelang yang beriktikad baik.⁷³

Pengosongan tanah dan bangunan yang didapatkan pemenang lelang melalui parate eksekusi hak tanggungan harus dilakukan melalui mekanisme gugatan terlebih dahulu oleh pemohon/pemenang lelang dan seluruh biaya yang ditimbulkan dengan adanya gugatan pengosongan objek hak tanggungan tersebut ditanggung oleh pemohon/pemenang lelang.⁷⁴

Hambatan-hambatan yang dihadapi saat melakukan parate eksekusi hak tanggungan tidak menutup kemungkinan adanya pelaksanaan lelang ulang, karena pelaksana lelang tidak memiliki alasan untuk menolak pelunasan yang akan dibayarkan oleh debitur kepada kreditur.

C. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Tanggungan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, adapun pengertian jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima.⁷⁵ Jaminan menurut Mariam

⁷³ Amran Suadi, *Eksekusi*, 45

⁷⁴ Adelia Novrianti Purba, *Analisis*, 78

⁷⁵ KBBI Daring, (kbbi.kemendikbud.go.id), diakses pada 10 Maret 2022 pukul 21.48 WIB

Darus Badruzaman menjelaskan jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh orang yang berhutang atau debitur kepada orang yang berpiutang atau kreditur untuk menjamin kewajiban debitur dalam suatu perjanjian atau kontrak dapat terpenuhi.⁷⁶

Secara normatif hak tanggungan diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang kemudian disebut dengan UUHT menyatakan bahwa pengertian hak tanggungan adalah sebagai berikut:⁷⁷

“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”

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, baik berikut ataupun tidak berikut dengan benda lain (bangunan atau tanaman yang terdapat di atasnya) yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut sebagai bentuk jaminan pelunasan

⁷⁶ Amran Suadi, *Eksekusi*, 2

⁷⁷ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

utang tertentu⁷⁸ apabila pihak yang berhutang atau debitur cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran utangnya. Hal ini juga dipertegas dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa apabila debitur cedera 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”.⁷⁹

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat kita pahami bahwa hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan yang diberikan oleh debitur agar memenuhi kewajibannya untuk membayar pelunasan utang kepada kreditur.

2. Subjek dan Obyek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hukum adalah segala sesuatu yang dapat memiliki hak dan kewajiban untuk bertindak dalam hukum.⁸⁰ Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggung, dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa subjek hukum hak tanggungan

⁷⁸ Munir Fuandy, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 208

⁷⁹ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

⁸⁰ Mashudi, *Pengantar Ilmu Hukum Menggagas Hukum Progresif*, (Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015), 51

ialah subjek hukum yang saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian atau kontrak.⁸¹ Adapun subjek hak tanggungan yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian terdapat dua pihak, yakni sebagai berikut:

1) Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan dijelaskan dalam Pasal 8 Ayat (1) UUHT, yakni “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”⁸²

2) Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan dijelaskan dalam Pasal 9 UUHT, yakni “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”⁸³

Ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, maka dimungkinkan bagi Warga Negara Asing untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat sebagai berikut:⁸⁴

⁸¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 54

⁸² Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ Adrian Sutedi, *Hukum*, 51

- a) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu,
 - b) Memiliki usaha di Indonesia,
 - c) Kredit dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.
- b. Obyek Hak Tanggungan

Objek Hukum adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan dapat menjadi objek dalam suatu hubungan hukum.⁸⁵ Berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu:⁸⁶

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan.

Selain hak-hak yang tersebut dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT tersebut, terdapat juga hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang yang tersebut dalam Pasal 4 Ayat (2) UUHT. Sehingga objek jaminan hak tanggungan dapat juga berupa hak pakai atas tanah negara. Hak pakai atas tanah negara tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Pasal 4 Ayat (4) menyatakan bahwa

⁸⁵ Mashudi, *Pengantar*, 52

⁸⁶ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁸⁷

3. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Terdapat beberapa unsur essensial yang menjadi ciri-ciri hak tanggungan, yaitu⁸⁸:

- a. Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan,
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah,
- c. Hak Tanggungan digunakan untuk menjamin pelunasan hutang,
- d. Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Ciri-ciri Hak Tanggungan sebagaimana yang ditegaskan dalam penjelasan umum Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yakni dijelaskan bahwa ciri-ciri lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat antara lain:⁸⁹

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ I Made Agni Prabawa dan Marwanto, *Pengaturan*, 5

⁸⁹ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

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

Berdasarkan pada ciri-ciri hak tanggungan yang telah disebutkan sebelumnya, maka dapat kita pahami bahwa kreditur sebagai pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan istimewa karena memiliki hak untuk menjual hak tanggungan melalui pelelangan objek hak tanggungan yang diberikan oleh debitur sebagai jaminan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi atas perjanjian atau kontrak yang telah disepakati sebelumnya.

BAB III
PUTUSAN PENGADLAN AGAMA JAKARTA PUSAT
NOMOR 950/PDT.G/2019/PA.JP TERKAIT PERKARA
PERLAWANAN PARATE EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN

A. Profil Pengadilan Agama Jakarta Pusat

1. Sejarah Singkat Pengadilan Agama Jakarta Pusat

Melalui surat ketetapan Komisariss Jendral Hindia Belanda tanggal 12 Maret 1828 Nomor 17, maka terdapat pengakuan secara resmi oleh pemerintah colonial Belanda atas berdirinya suatu majlis dirtrik khusus untuk Batavia yang mana majlis distrik tersebut berwenang untuk menyelesaikan semua sengketa keagamaan termasuk tentang perkawinan dan warisan sekaligus sebagai penanda awal berdirinya Pengadilan Agama Jakarta. Majlis distrik ini dipimpin oleh Komandan distrik sebagai ketua yang dibantu oleh para Penghulu dan Kepala Wilayah sebagai anggota.

Keberadaan dan kewenangan Pengadilan Agama Batavia ini masih berada dalam ketidakpastian karena masih dipersoalkan oleh politisi dan ahli hukum tentang perlu atau tidaknya pengadilan ini untuk dipertahankan, namun atas perjuangan para pengulu dan ulama, maka pada tanggal 19 Januari 1882, Raja Williem II mengeluarkan *Konninklijk Besluit* atau Keputusan Raja Belanda Nomor 24 tanggal 19 Januari 1882 yang dinyatakan berlaku sejak dimuat dalam Staatsblad 1882 nomor 152 tanggal 1 Agustus 1882. Oleh karena itu, maka Pengadilan Agama Batavia yang terbentuk

pada tahun 1828 dan diketuai oleh komandan distrik telah berubah menjadi Pengadilan Agama versi stb 182 nomor 152 yang dipimpin oleh penghulu sebagai hakim dan Presidan Raad Agama yang didampingi oleh para ulama sebagai anggota.⁹⁰

Nama pengadilan Agama Jakarta Pusat telah mengalami beberapa kali perubahan, yaitu sebagai berikut:⁹¹

- a. Sebelum tahun 1828 : belum diketahui namanya secara resmi,
- b. Tahun 1828-1882 : Majelis Distrik,
- c. Tahun 1882-1942 : Priesterraad atau Penghoeloegerecht atau Raad Agama,
- d. Tahun 1942-1945 : Sooryo Hooin Jakarta,
- e. Tahun 1945-1959 : Pengadilan Agama Kota Jakarta,
- f. Tahun 1960-1966 : Pengadlan Agama Istimewa Jakarta,
- g. Mulai tanggal 17 Januari 1967 : Pengadilan Agama Istimewa Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raua yang daerah hukumnya meliputi wilayah kekuasaan daerah khusus Ibu Kota Jakarta Raya dan sekaligus sebagai Pengadilan Agama Jakarta Pusat, hal ini berdasarkan

⁹⁰ Pengadilan Agama Jakarta Pusat, *Sejarah Perkembangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, (www.pa-jakartapusat.go.id), diakses 23 Maret 2022 pukul 10.00 WIB

⁹¹ Pengadilan Agama Jakarta Pusat, *Sejarah Perkembangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, (www.pa-jakartapusat.go.id), diakses 23 Maret 2022 pukul 10.26 WIB

dengan Keputusan Menteri Agama Nomor 4 tahun 1967 tertanggal 17 Januari 1967. Adapun yuridiksi khusus untuk wilayah Jakarta Pusat dan sebagai Pengadilan induk bagi 4 kantor cabang Pengadilan Agama dengan wilayah yuridiksi meliputi wilayah administrative yaitu sebagai berikut:

- 1) Kantor Cabang Pengadilan Agama Jakarta Utara;
- 2) Kantor Cabang Pengadilan Agama Jakarta Timur;
- 3) Kantor Cabang Pengadilan Agama Jakarta Selatan;
- dan
- 4) Kantor Cabang Pengadilan Agama Jakarta Barat.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya dimana Pengadilan Agama Jakarta Pusat berdasarkan Ketetapan Komisariss Jendral Hindia Belanda Nomor 17 tanggal 12 Maret 1828 merupakan tanggal pengakuan secara resmi oleh pemerintah colonial Belanda atas berdirinya suatu majlis dirtrik, maka sudah sepatutnya apabila tanggal tersebut ditetapkan sebagai hari kelahiran Pengadilan Agama Jakarta Pusat.⁹²

2. Struktur Organisasi

Struktur organisasi Pengadilan Agama Jakarta Pusat seusai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2015 adalah sebagai berikut.⁹³

⁹² Pengadilan Agama Jakarta Pusat, *Sejarah Perkembangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, (www.pa-jakartapusat.go.id), diakses 23 Maret 2022 pukul 10.32 WIB

⁹³ Pengadilan Agama Jakarta Pusat, *Sejarah Perkembangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, (www.pa-jakartapusat.go.id), diakses 23 Maret 2022 pukul 9.44 WIB

- a. Ketua : Dr. H. Muslikin, M.H.
- b. Wakil Ketua : Drs. H. Gunawan., M.H.
- c. Hakim : 1) Dra. Hj. Hafсах, S.H.
 2) Dra. Hj. Harmala Harahap, S.H., M.H.
 3) Drs. H. Hudri, S.H., M.H.
 4) Drs. H. Muhammad Umar, S.H., M.H.
 5) Drs. Wawan Iskandar
 6) Drs. Jajat Sudrajat, S.H., M.H.
 7) Dr. H. Jarkasih, M.H.
 8) Dra. Nurmiwati, M.H.
 9) Dra. Nurhayati, M.H.
 10) Dra. Haniah, M.H.
 11) Dra. Hj. Eni Zulaini
 12) M. Arief, S.H., M.H.
 13) Hj. Musidah, S.Ag., M.H.I.
 14) Titi Sudiarti, S.H., M.H.
- d. Panitera : Abdullah, S.H., M.H.
- e. Sekretaris : Rizal Mutaqin, S.E., M.M.
- f. Kepaniteraan : 1) Panitera Muda Permohonan : Fitri Astini, S.H.
 2) Panitera Muda Hukum : Neneng Kuriati, S.Ag.
 3) Panitera Muda Gugatan : Ahmad Irfan, S.H.
 4) Panitera Pengganti :
 a) Dra. Risnawaty Tahir, M.H.E.S

- b) Nurwilis, S.H.
- c) Lusiah Saragih, S.Ag., M.H.
- d) Eva Zulhaefah, S.H.
- e) Murtakiyah, S.H.
- f) Dwiarti Yuliani, S.H., M.H.
- g) Faizatur Rahmah, S.H., M.H.
- h) Yulisma, S.H.
- i) Rona Handayani, S.H.
- j) Dika Andrian, S.Kom., S.H.

5) Juru Sita :

- a) Budi Sukirno
- b) Toto Sudarto
- c) Kamaruddin, S.Kom.
- d) Nanang Nurwahyudi, S.H.
- e) Achmad Fadli, A.Md.
- f) Nyayu Asha Della Sati, A.Md.

6) Juru Sita Pengganti :

- a) Fita Alfiany Ar Papatungan,
S.Kom.
- b) Jusriah Rieuwpasa, S.H.I.
- c) Drs. Saharum

g. Kesekretariatan : 1) Sub Bagian Umum dan Keuangan:

- a) Kepala: Siti Fajriah, S.E.
- b) Staff :

(1) Mutiara Dewi, A.Md.

(2) Yudha Berlian Pitoyo, A.Md.

2) Sub Bagian Kepegawaian,
Organisasi dan Tata Laksana:

- a) Kepala: Diana Marisa, S.Kom.
 - b) Staff : Purwanto Sigit
Wibowo, S.E.
- 3) Sub Bagian Perencanaan,
Tekhnologi Informasi, dan
Pelaporan:
- a) Kepala : Debi Anggita
Markhatus Solikhah, S.E.,
M.B.A., S.E.
 - b) Staff : Muhammad Ardanawan
Taufik, S.Kom.
- 4) Fungsional:
- a) Analis Kepegawaian Ahli
Pertama : Mahdaniyah
Kiranadien, S.Sos.
 - b) Pranata Keuangan APBN
Terampil :
Zulfa Aini, A.Md.

3. Tugas Pokok dan Fungsi Pengadilan Agama Jakarta Pusat

Pengadilan Agama Jakarta Pusat merupakan salah satu penyelenggara kekuasaan kehakiman yang memberikan layanan hukum bagi masyarakat beragama Islam yang bersengketa dan mencari keadilan, maka dari itu, Pengadilan

Agama Jakarta Pusat memiliki tugas pokok dan fungsi sebagai berikut:⁹⁴

a. Tugas Pokok Pengadilan Agama Jakarta Pusat

Tugas pokok Pengadilan Agama sesuai dengan ketentuan Pasal 2 jo. Pasal 49 Undang-undang Nomor 50 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Pengadilan Agama adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tertentu antara orang-orang beragama Islam yang bersengketa dan sedang mencari keadilan khususnya di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, ekonomi syariah.

b. Fungsi Pengadilan Agama Jakarta Pusat

- 1) Fungsi mengadili, yakni menerima, memeriksa, mengadili serta menyelesaikan perkara-perkara yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat.
- 2) Fungsi pembinaan, yakni memberikan pengarah, bimbingan, dan petunjuk mengenai teknis yudisial, administrasi peradilan, administrasi umum/perengkapan, keuangan, kepegawaian, dan pembangunan kepada pejabat structural dan fungsional di bawah jajarannya.
- 3) Fungsi pengawasan, yakni mengadakan pengawasan atas pelaksanaan tugas dan tingkah laku Hakim,

⁹⁴ Pengadilan Agama Jakarta Pusat, *Sejarah Perkembangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, (www.pa-jakartapusat.go.id), diakses 23 Maret 2022 pukul 10.39 WIB

Panitera, Sekretaris, Panitera Pengganti, serta Jurusita maupun JurusitaPengganti agar peradilan diselenggarakan sebagaimana mestinya.

- 4) Fungsi nasihat, yakni memberikan pertimbangan serta nasihat terkait hukum Islam kepada instansi pemerintah di daerah hukumnya apabila diminta.
- 5) Fungsi lainnya yakni lakukan koordinasi dalam pelaksanaan tugas hidab dan ruyat dengan instansi lain terkait serta memberikan pelayanan penyuluhan hukum, pelayanan riset dan memberikan layanan seluas-luasnya kepada masyarakat sepanjang diatur dalam Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor 1-144/KMA/SK/I/2011 tentang Pedoman Pelayanan Indormasi di Pengadilan.

4. Wilayah Yuridiksi Pengadilan Agama Jakarta Pusat

Wilayah Yuridiksi Pengadilan Agama Jakarta Pusat meliputi 8 kecamatan dan 44 kelurahan, yaitu sebagai berikut:⁹⁵

- a. Kecamatan Gambir
 - 1) Kelurahan Gambir
 - 2) Kelurahan Kebon Kelapa
 - 3) Kelurahan Petojo Selatan
 - 4) Kelurahan Duri Pulo
 - 5) Kelurahan Cideng
 - 6) Kelurahan Petojo Utara

⁹⁵ Pengadilan Agama Jakarta Pusat, *Sejarah Perkembangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, (www.pa-jakartapusat.go.id), diakses 23 Maret 2022 pukul 11.34 WIB

- b. Kecamatan Tanah Abang
 - 1) Kelurahan Bendungan Hilir
 - 2) Kelurahan Karet Tengsin
 - 3) Kelurahan Kebon Melati
 - 4) Kelurahan Kebon Kacang
 - 5) Kelurahan Kampung Bali
 - 6) Kelurahan Petamburan
 - 7) Kelurahan Gelora
- c. Kecamatan Menteng
 - 1) Kelurahan Menteng
 - 2) Kelurahan Pegangsaan
 - 3) Kelurahan Cikini
 - 4) Kelurahan Kebon Sirih
 - 5) Kelurahan Gondangdia
- d. Kecamatan Senen
 - 1) Kelurahan Senen
 - 2) Kelurahan Kwitang
 - 3) Kelurahan Kenari
 - 4) Kelurahan Paseban
 - 5) Kelurahan Kramat
 - 6) Kelurahan Bungur
- e. Kecamatan Cempaka Putih
 - 1) Kelurahan Cempaka Putih Timur
 - 2) Kelurahan Cempaka Putih Barat
 - 3) Kelurahan Rawasari
- f. Kecamatan Johar Baru
 - 1) Kelurahan Galur
 - 2) Kelurahan Tanah Tinggi

- 3) Kelurahan Kampung Rawa
- 4) Kelurahan Johar Baru
- g. Kecamatan Kemayoran
 - 1) Kelurahan Gunung Sahari Selatan
 - 2) Kelurahan Kemayoran
 - 3) Kelurahan Kebon Kosong
 - 4) Kelurahan Harapan Mulya
 - 5) Kelurahan Cempaka Baru
 - 6) Kelurahan Utan Panjang
 - 7) Kelurahan Sumur Batu
 - 8) Kelurahan Serdang
- h. Kecamatan Sawah Besar
 - 1) Kelurahan Pasar Baru
 - 2) Kelurahan Gunung Sahari Utara
 - 3) Kelurahan Mangga Dua Selatan
 - 4) Kelurahan Karang Anyar
 - 5) Kelurahan Kartini

B. Deskripsi Perkara Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP Tentang Perlawanan Parate Eksekusi

1. Identitas Para Pihak

Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP tentang perkara ekonomi syariah terkait perlawanan parate eksekusi hak tanggungan terdapat 5 (lima) pihak yang bersengketa, yaitu:⁹⁶

- a. Pelawan : **PT. Mofatama Bangun Nusa**,
beralamat di Gedung Graha Niaga

⁹⁶ Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, 1-2

Lt. 11, Jalan Jendral Sudirman Kav. 58, Jakarta Selatan yang dalam hal ini memberikan surat kuasa khusus tertanggal 28 Juni 2019 kepada Pramataran Rbs, S.H. M.Ap., Wiesma Mara Rangga, S.H. para Advokat yang dari Kantor hukum Pramataran RBS dan Rekan yang beralamat di Jl. Kamal Raya Outerring Road, Mutiara Taman Palem, Blok D I/66, Lt. II, Cengkareng – Jakarta Barat 11730.

- b. Terlawan : **PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.**, beralamat di Muamalat Tower Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 18, Jakarta, 12940 yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Advokat dan Legal Consultant pada Law Office Muliadi dan Partners yang berkantor di Jalan Tebet Timur Dalam IIC No. 2, 12820 yaitu kepada Dr. H. Ahmad Muliadi, S.H., M.H., Ishak Purba, S.H., M.H., Dwi Cahyo Adi Laksono, S.H., M.H.
- c. Turut Terlawan I : **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang II Jakarta/KPKLN II Jakarta,**

beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Jakarta Pusat yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Kepala Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: SKU-50.WKN.07/2019 tertanggal 27 Agustus 2019 kepada Sri Andini, S.H., Wahyu Kurniawati, S.H., Moh. Luthfi Rosyadi M.

- d. Turut Terlawan II : **Balai Lelang Swasta PT Power Astindo Selaras**, beralamat di Wisma Abadi, Lantai III, Blok A, 1A, Jalan Kyai Caringin No 31, Jakarta Pusat.
- e. Turut Terlawan III : **Ny. Dian Pertiwi, S.H.** sebagai notaris yang beralamat di Gedung Graha Mustika Ratu Lantai 7 Suite 717, Jalan Gatot Subroto Kaveling 74-75, Kota Jakarta Selatan.

2. Duduk Perkara Perlawanan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP

PT. Mofatama Bangun Nusa yang selanjutnya disebut sebagai Pelawan mengajukan perkara Perlawanan Parate Eksekusi yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, Nomor

950/Pdt.G/2019/PA.JP pada tanggal 2 Juli 2019 dengan dalil-dalil pokoknya sebagai berikut:⁹⁷

Pelawan dalam perlawanannya menjelaskan bahwa Pelawan telah saling mengikatkan diri untuk menjalankan usaha yang dikerjasamakan dengan pihak PT. Bank Muamalat Indonesia yang selanjutnya disebut sebagai Terlawan sebagaimana Akta Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 tanggal 27 April 2015 yang dibuat dihadapan Ny. Hajjah Julia Chairani Rachman, S.H. M.Kn., selaku Notaris di Jakarta. Perjanjian tersebut dalam bentuk dana sebesar Rp 649.050.000.000,- dengan rincian 16,65% untuk Pelawan dan 83,35% untuk Terlawan terhitung dari tanggal 27 April 2015 sampai dengan 27 April 2020 atau dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan. Adapun fasilitas usaha yang dikerjasamakan tersebut akan dibayarkan menurut syarat-syarat dan ketentuan Perjanjian ini, dengan menjual jaminan, semula dari Novasi Pembiayaan kedalam, atas nama PT. Mofatama Bangun Nusa yang terdapat di beberapa perusahaan dengan 76 sertifikat yang tersebar di beberapa tempat, yang akan di eksekusi lelang diantara yaitu sebagai berikut:

- a. Tanah dengan SHM Nomor 185, luas 324 M², atas nama Muh. Fuad Ansori yang terletak di Jalan Suryo Nomor 31, RT 06 RW 006, Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,

⁹⁷Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, 2-10

- b. Tanah dengan SHM Nomor 1575, luas 124 M², atas nama Murtadho yang terletak di Komp Puri Intan, Pengangsaan, Kelapa Gading, Jakarta Utara,
- c. Tanah dengan SHM Nomor 448, luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, yang terletak di Jalan Sunan Kalijaga Nomor 64, RT 002 RW 01, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta selatan,
- d. Tanah dengan SHM Nomor 01511, luas 69 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, yang terletak di Jalan Sunan Kalijaga Nomor 64, RT 002 RW 01, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta selatan,
- e. Office Space Plaza Asia dengan SHM SRS 324/XV/A/Senayan, luas 333 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Kav, Nomor 77, Lantai 18 Nomor 18-B, Blok A, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Setelah perjanjian tersebut disetujui, maka Pelawan mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran sebesar Rp 649.050.000.000,- dalam jangka waktu 60 bulan. Pelawan telah berupaya secara maksimal untuk membayar angsuran dari mulai di Novasi hingga terakhir kali melakukan pembayaran pada bulan Agustus 2018 dengan total angsuran yang telah dibayar sebesar Rp 20.042.941.665,-. Namun karena terdapat kendala diluar pasar dimana bisnis usaha Pelawan di bidang Batu Bara sangat berpengaruh terhadap kelancaran pembayaran angsuran setelah bulan Agustus 2018.

Ditengah adanya kendala kelancaran pembayaran angsuran, Pelawan pada tanggal 22 April 2019 telah berupaya melakukan penawaran pembayaran angsuran sebesar Rp 30.800.000.000,- kepada Terlawan sebagaimana Surat Perilah Permohonan Penebusan Aset Jaminan tertanggal 22 April 2019 No. 095/MBN-BMI/IV/2019, namun upaya tersebut diabaikan oleh Terlawan karena ternyata pada tanggal 15 April 2019 Terlawan telah mengajukan Eksekusi Lelang Kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang II Jakarta/KPKLN II Jakarta yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan I, kemudian akan dijalankan oleh Balai Lelang Swasta PT Power Astindo Selaras yang selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan II, sehingga dengan adanya Eksekusi Lelang tersebut sangat merugikan Pelawan apalagi dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 belum jatuh tempo.

Terlawan memberikan Somasi kepada Pelawan tertanggal 24 Mei 2019 sebagaimana Surat 0742/2019/0702.01/HP&P melalui kuasa Law Firm Hotman Paris & Partners, padahal Terlawan telah mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang kepada Turut Terlawan I pada tanggal 15 April 2019, maka artinya somasi yang dikeluarkan oleh pihak Terlawan tersebut bukan bertujuan untuk upaya melakukan Pembayaran Angsuran, melainkan hanya sebagai pelengkap memenuhi syarat-syarat Eksekusi lelang.

Berdasarkan somasi Terlawan dengan Surat 0742/2019/0702.01/HP&P maka fasilitas usaha yang

dikerjasamakan jumlahnya menjadi tidak pasti, tidak tetap, dan berubah-ubah, yakni fasilitas usaha yang dikerjasamakan berdasarkan Akta Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 tanggal 27 April 2015 sebesar Rp 640.060.000.000,- dan menjadi sebesar Rp 629.007.059.535,- setelah dilakukan pembayaran angsuran sebesar Rp 20.024.941.665,-. Namun dalam somasi tersebut fasilitas usaha yang dikerjasamakan menjadi sebesar Rp 647.216.245.819,-.

Pelawan merasa tidak adil dan dirugikan apabila akan dilakukan Eksekusi Lelang terhadap beberapa jaminan pada tanggal 9 Juli 2019 yang mana akan dijual secara lelang dengan harga murah tidak sesuai pasar tanpa memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menjual sendiri dengan alasan:

- a. Belum jatuh tempo tanggal 27 April 2020 sebagaimana Akta Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 tanggal 27 April 2015,
- b. Pelawan telah melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran sejak mulai di Novasi hingga saat ini sebesar Rp 20.042.941.665,-,
- c. Bisnis usaha yang dijalankan Pelawan sedang mengalami kendala namun Pelawan tetap melakukan penawaran angsuran sebesar Rp 30.800.000.000,- kepada Terlawan sebagaimana Surat Perihal Permohonan Penebusan Aset Jaminan tertanggal 22 April 2019 Nomor 094/MBN-BMI/IV/2019 dan diabaikan,

- d. Fasilitas usaha yang dikerjasamakan jumlahnya tidak pasti, tidak tetap, dan berubah-ubah,
- e. Somasi Terlawan sebagaimana Surat 074/2019/0702.01/HP&P telah melanggar tata cara pelaksanaan Eksekusi Lelang dimana seharusnya Terlawan melakukan somasi terlebih dahulu, namun Terlawan malah mengajukan permohonan eksekusi lelang terlebih dahulu pada tanggal 15 April 2019 kemudian baru memberikan somasi pada tanggal 24 Mei 2019.
- f. Situasi pasar yang dalam keadaan lesu mengakibatkan secara langsung maupun tidak langsung sangat berpengaruh terhadap kelancaran pembayaran angsuran oleh debitur.

3. Tuntutan (Petitum)

Berdasarkan dalil-dalil hukum yang diajukan oleh Pelawan, Pelawan memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat melalui Yth. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:⁹⁸

- a. Pelawan adalah Pelawan yang Sah, Benar dan Jujur;
- b. Menyatakan Fasilitas usaha yang dikerjasamakan jumlahnya Tidak Pasti, Tidak Tetap dan Berubah-ubah;
- c. Menyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum, Penetapan Eksekusi Lelang Turut Terlawan I / KPCLN II Jakarta, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal

⁹⁸ Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, 10-16

09 Mei 2019, tentang Penetapan Hari Sidang dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang;

- d. Menyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum, Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang dijalankan Turut Terlawan II / Balai Lelang Swasta, Pt Power Astindo Selaras, atas Penetapan Eksekusi Lelang Turut Terlawan I / KPKLN II Jakarta, No. S-1040/WKN.07/KNL.02/2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Penetapan Hari Sidang dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019;
- e. Menyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum, APHT, berikut SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, yang dibuat Turut Terlawan III / NY. Dian Pertiwi, SH;

Pelawan juga mengajukan Permohonan Provisi untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi dengan memohon untuk memberhentikan terlebih dahulu seluruh kegiatan eksekusi lelang tanpa terkecuali berdasarkan penetapan eksekusi lelang Turut Terlawan I/KPKLN II Jakarta, Nomor S-1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 9 Mei 2019 tentang Penetapan Hari Sidang dan tanggal pelaksanaan eksekusi lelang serta Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang dijalankan Turut Terlawan II / Balai Lelang Swasta, PT Power Astindo Selaras, atas Penetapan Eksekusi Lelang Turut Terlawan I / KPKLN II Jakarta, No. S-1040/WKN.07/KNL.02/2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang

Penetapan Hari Sidang dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019, terhadap:

- a. Tanah dengan SHM Nomor 185, luas 324 M², atas nama Muh. Fuad Ansori yang terletak di Jalan Suryo Nomor 31, RT 06 RW 006, Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,
- b. Tanah dengan SHM Nomor 1575, luas 124 M², atas nama Murtadho yang terletak di Komp Puri Intan, Pengangsaan, Kelapa Gading, Jakarta Utara,
- c. Tanah dengan SHM Nomor 448, luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, yang terletak di Jalan Sunan Kalijaga Nomor 64, RT 002 RW 01, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta selatan,
- d. Tanah dengan SHM Nomor 01511, luas 69 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, yang terletak di Jalan Sunan Kalijaga Nomor 64, RT 002 RW 01, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta selatan,
- e. Office Space Plaza Asia dengan SHM SRS 324/XV/A/Senayan, luas 333 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Kav, Nomor 77, Lantai 18 Nomor 18-B, Blok A, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Dalam pokok perkara:

- a. Mengabulkan Perlawanan Pelawan;
- b. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang Sah, Benar, dan Jujur;
- c. Menyatakan dasilitas usaha yang dikerjasamakan jumlahnya tidak pasti, tidak tetap, dan berubah-ubah;

- d. Menyatakan pelawan telah melakukan angsuran pembayaran dari mulai dinovasi hingga saat ini sebesar Rp 20.042.941.665,-;
- e. Menyatakan Akta Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 tanggal 27 April 2015, Belum Jatuh Tempo;
- f. Menyatakan hukum, menghentikan seluruh kegiatan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019 yang dilakukan oleh Terlawan I/PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., Turut Terlawan I/KPKLN II Jakarta, dan Turut Terlawan II/Balai Lelang Swasta, PT. Power Astindo Selaras;
- g. Menyatakan pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019 Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;
- h. Menyatakan Sertifikat Hak tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat Turut Terlawan III/Ny. Dian Pertiwi, S.H. Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;
- i. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun ada Bantahan, Banding, dan Kasasi
- j. Menghukum Telawan I, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III, secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

4. Jawaban Terlawan (Eksepsi)

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. selaku Terlawan memberikan jawaban bahwa dalam perlawanan yang diajukan Pelawan yakni sebagai berikut:⁹⁹

Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan terkait penetapan lelang Nomor 1040/WKN.07/KNL/02/2019 tentang penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang atas obyek jaminan yang diterbitkan oleh KPKNL II Jakarta sebagai Turut Terlawan I tertanggal 9 Mei 2019 dan akan dieksekusi pada tanggal 9 Juli 2019 meliputi objek jaminan yang tesebar di Jakarta, Pulau Jawa dan Kalimantan.

Bahwa apabila dilihat dari dalil-dalil perlawanan Pelawan yang pada pokoknya berkisar pada masalah hubungan hukum terkait Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 antara Pelawan dengan Terlawan maka sesungguhnya keberatan tersebut diajukan melalui gugatan, bukan perlawanan. Kemudian dibuktikan juga berdasarkan Pasal 14 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK-07/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pelaksanaan lelang seharusnya diajukan melalui gugatan yang terkait dengan kepemilikan dan diajukan bukan oleh debitur melainkan oleh pihak ketiga.

Objek perlawanan berupa penetapan lelang yang telah diterbitkan sebelumnya bukanlah merupakan penetapan Pengadilan melainkan penetapan dari Turut Terlawan I.

⁹⁹ Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, 17-31

Sehingga keberatan dan penundaan terhadap pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan sebelumnya seharusnya diajukan melalui gugatan dengan ketentuan apabila telah memenuhi syarat formal, yakni pihak ketiga merasa keberatan apabila benda miliknya dilelang, karena secara formal yang menjadi objek perlawanan yaitu:

- a. Putusan verstek bagi tergugat tidak hadir;
- b. Sita eksekusi bagi tergugat;
- c. Sita conservatoir, sita revindacatoir, dan sita eksekusi bagi pihak ketiga.

Perlawanan yang diajukan oleh pihak Pelawan adalah salah alamat, karena seharusnya perlawanan *a quo* diajukan di tempat kedudukan Terlawan, yakni Pengadilan Agama Jakarta Selatan, karena Terlawan berdomisili di Jalan Prof. Dr. Satrio, Kav, 1 Kuningan Jakarta Selatan, akan tetapi perlawanan diajukan melalui Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan merupakan perlawanan yang tidak jelas atau kabur (*obscure libbellium*) dengan beberapa alasan, yaitu:

- a. Dasar perlawanan Pelawan tidak memenuhi ketentuan Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg dimana perlawanan seharusnya diajukan oleh pihak ketiga atau orang yang merasa bahwa ia merupakan pemilik barang yang disita, namun karena dasar perlawanan Pelawan ialah terhadap surat dari Turut Terlawan I Nomor 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tertanggal 9 Mei 2019, tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang,

maka seharusnya keberatan tersebut seharusnya diajukan melalui gugatan kepada Terlawan dan Turut Terlawan I menyebabkan Perlawanan tersebut tidak berdasar;

- b. Berdasarkan Pasal 14 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.07/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan bahwa perlawanan hanya mungkin diajukan oleh pihak selain debitur/tereksekusi, sedangkan Pelawan berkedudukan sebagai debitur/terseksekusi;
- c. Jika melihat dari seluruh dalil-dalil Perlawana Pelawan tidak ada satupun alasan yang menyangkut masalah hak dan kepemilikan atas jaminan, melainkan perlawanan Pelawan secara keseluruhan hanya berkisar pada keberatan pelaksanaan lelang berdasarkan surat dari Turut Terlawan I Nomor 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tertanggal 9 Mei 2019 dan juga terkait jumlah kewajiban yang harus dipenuhi tidak pasti, tidak tetap dan berubah-ubah.
- d. Bahwa selanjutnya dalil—dalil perlawanan Pelawan mencampuradukkan antara dalil perlawanan dengan dalil gugatan, sehingga menyebabkan dalil-dalil perlawanan tidak jelas.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 1996, Terlawan selaku pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan lelang eksekusi tanah harus menunggu jatuh tempo pada bulan April 2020 sebagaimana Akad Pembiayaan Musyarakah nomor 52 tanggal 27 April 2015 karena adanya cidera janji

oleh pihak Pelawan dan telah disomasi untuk membayar angsuran dengan total sisa pinjaman yang belum terbayar (*outstanding*) per April 2019 sebesar Rp 647.216.254.819,-.

Bahwa mengenai dalil Pelawan yang menyatakan bahwa fasilitas yang diperjanjikan tidak pasti, tidak tetap, dan berubah-ubah adalah mengada-ada, karena berubahnya nominal tersebut karena adanya tunggakan denda dan tunggakan margin apabila Pelawan tidak melakukan angsuran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati.

Terlawan I menolak dalil-dalil perlawanan Pelawan yang menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dikeluarkan oleh Ny. Dewi Pertiwi, S.H. selaku Turut Terlawan III batal demi hukum karena tidak berdasar. Turut Terlawan III bukanlah pihak yang mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan melainkan hanya membantu Terlawan dalam membuat APHT dan SKMHT yang kemudian didaftarkan melalui Badan Pertanahan Nasional tempat obyek jaminan berada. Berdasarkan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan Nomor Nomor 4 Tahun 1996, Sertifikat Hak Tanggungan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga resmi pemerintah untuk mendaftarkan jaminan Hak Tanggungan, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan tersebut adalah Sah.

Berdasarkan jawaban atas fakta-fakta hukum yang Terlawan uraikan, maka Terlawan memohon untuk Majelis Hakim berkenan memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Dalam Provisi
 - 1) Menolak tuntutan Pelawan dalam Provisi;
 - 2) Menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan surat Nomor 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 9 Mei 2019 yang telah ditetapkan oleh KPKNL sebagai Turut Terlawan I tetap berjalan.¹⁰⁰
- b. Dalam Putusan Sela
 - 1) Mengabulkan eksepsi kompetensi relative yang diajukan Terlawan I;
 - 2) Menyatakan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan pengadili perkara *a quo*, dan atau:
- c. Dalam Pokok Perkara
 - 1) Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya, dan/atau setidak-tidaknya;
 - 2) Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverkalrd*);
 - 3) Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan tidak beritikad baik;
 - 4) Menyatakan pelaksanaan lelang berdasarkan yang telah dijadwalkan oleh Turut Terlawan I berdasarkan surat No: 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 tetap berjalan, meskipun ada upaya hukum yang dilakukan salah satu pihak;

¹⁰⁰ Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, hlm. 30-33

- 5) Menyatakan sah surat Turut Terlawan I No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 yang dikeluarkan Turut Terlawan I;
- 6) Menyatakan Sah dan berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan;
- 7) Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara Aquo sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Azas Ex Aquo Et Bono*).

5. Jawaban Turut Terlawan I

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang II Jakarta selaku Turut Terlawan I memberikan jawaban bahwa dalam perlawanan yang diajukan Pelawan yakni sebagai berikut:¹⁰¹

Bahwa perlawanan Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Turut Terlawan I tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Turut Terlawan I yaitu Pemerintah republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DKI Jakarta. Maka seharusnya perlawanan tersebut dinyatakan untuk tidak dapat diterima atau ditolak karena tidak mengkaitkan instansi atasannya, sehingga hal

¹⁰¹ Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, 37-43

ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna (*Niet Ontvankerlijk Verklaard*).

Bahwa sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan Turut Terlawan I dalam perkara *a quo*, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang apabila dikemudian hari timbul gugatan baik perdata maupun pidana, maka menjadi tanggung jawab penuh penjual yang dalam perkara ini adalah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Turut Terlawan II uraikan di atas, maka Terlawan II memohon untuk Majelis Hakim berkenan memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut

- a. Dalam Eksepsi
 - 1) Menyatakan menerima Eksepsi Turut Terlawan II untuk seluruhnya;
 - 2) Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
- b. Dalam Pokok Perkara
 - 1) Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
 - 2) Menyatakan sah surat penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang nomor: S-1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019;

- 3) Menyatakan sah pelaksanaan eksekusi lelang tanggal 09 Juli 2019 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 381/26/2019;
- 4) Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

6. Pertimbangan Hakim dalam Menetapkan Perkara Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP Tentang Perlawanan Parate Eksekusi

Berikut merupakan kutipan dari pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam perkara putusan Nomot 950/Pdt.G/2019/PA.JP tentang perkara ekonomi syariah terkait Perlawanan Parate Eksekusi:¹⁰²

Menimbang bahwa sudah dilakukan adanya upaya damai baik dari Pengadilan sebagaimana Pasal 130 HIR. jo. Pasal 82 Undang-undnang nomor 7 Tahun 989 tentang peradilan Agama, maupun upaya yang dilakukan melalui proses mediasi tanggal 5 September 2019 dengan Mediator Syamsul Huda, S.H., M.E. sebagaimana yang dikehendaki oleh Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 namun tidak berhasil;

Menimbang bahawa dalam eksepsi Terlawan, perlawanan yang diajukan pelawan sudah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terlawan tidak bisa

¹⁰² Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, 51-69

membedakan antara Asas dan Fakta dimana terdapat fakta yang dilanggar, yaitu akad perjanjian belum jatuh tempo, sehingga perlawanan harus diajukan oleh Pelawan, bukan Pihak Ketiga.

Menimbang bahwa eksepsi merupakan tangkisan yang ditujukan pada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat gugatan, bukan ditujukan pada hal-hal yang menyinggung bantahan pada pokok perkara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Terlawan patut untuk ditolak. Hal ini karena dalam dalil eksepsinya, Terlawan menyatakan bahwa Perlawanan Pelawan secara keseluruhan hanya berkisar pada keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilakukan Terlawan berdasarkan surat Nomor 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 9 Mei 2019 yang dikeluarkan Turut Terlawan I dan juga terkait pembiayaan yang didalilkan tidak pasti, tidak tetap, dan berubah-ubah yang pada hal tersebut terkait erat dengan pokok perkara.

Menimbang bahwa Turut Terlawan I dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Pelawan dalam perlawanannya tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Turut Terlawan I yaitu Pemerintah republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DKI Jakarta sehingga berakibat pada gugatan kurang sempurna dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam buku "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*" (hlm. 3)

menyatakan bahwa Penggugat/Pelawan adalah seseorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat/Terlawan. Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa dalam gugatan atau perlawanan inisiatif itu berpeda pada Pelawan, maka meskipun dalam perkara *a quo* instansi atasan dari Turut Terlawan I tidak ditarik oleh Pelawan sebagai pihak dalam perkara, eksepsi Turut Terlawan I patut untuk ditolak.

Menimbang bahwa Turut terlawan I dalam eksepsinya mendalilkan bahwa sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan Turut Terlawan I dalam perkara *a quo*, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa apabila dikemudian hari timbul adanya gugatan baik perdata maupun pidana maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang yang dalam perkara ini adalah PT. Bank Muamalah Indonesia Tbk.

Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut bahwa meskipun dalam pelaksanaan lelang tanggung jawab sepenuhnya berada pada Terlawan yakni PT. Bank Muamalah Indonesia Tbk., akan tetapi Turut Terlawan I sebagai pelaksana, sehingga eksepsi turut Terlawan I tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak.

Menimbang bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah bahwa Terlawan pada tanggal 15 April 2019 telah mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada Turut

Terlawan I/KPKNL II Jakarta yang kemudian dijalankan oleh Turut Terlawan II/Balai Lelang Swasta, PT Power Astindo Selaras pada tanggal 9 Juli 2019 yang mana pada pelaksanaan eksekusi tersebut merugikan pelawan. Atas perlawanan tersebut, maka Terlawan telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak perlawanan Pelawan dan menyatakan bahwa adanya pelaksanaan eksekusi lelang tersebut didasarkan pada adanya cidera janji dan telah di somasi kepada Pelawan untuk membayar angsuran, maka Terlawan selaku pemegang Hak Tanggungan menggunakan haknya untuk mengajukan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tanpa harus menunggu jatuh tempo.

Menimbang bahwa Turut Terlawan I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak perlawanan Pelawan dengan menyatakan apa yang telah dilakukan oleh Turut Terlawan I sudah sesuai dengan aturan yang berlaku dan lelang yang dilaksanakan Turut Terlawan I didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

Menimbang bahwa telah diakui atau setidaknya tidak ada penyangkalan, maka menurut hukum terbukti bahwa PT. Mofatama Bangun Nusa selaku Pelawan dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. benar telah saling mengikat diri untuk menjalankan usaha kerjasama sebagaimana dalam

Akta Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 tanggal 27 April 2015. Usaha yang dijalankan berbentuk pembiayaan sebesar Rp 649.050.000.000,- dalam jangka waktu 60 bulan terhitung dari tanggal 27 April 2015 sampai dengan tanggal 27 April 2020 dengan margin masing-masing sebesar 16,65% untuk Pelawan dan sebesar 83,35% untuk Terlawan.

Menimbang bahwa bukti-bukti yang diajukan untuk mengukuhkan dalil baik dari Pelawan, Terlawan, dan Turut Terlawan I yaitu akta outentik dan surat-surat non akta yang tidak dibantantah atau dibenarkan oleh Terlawan dan Turut Terlawan I, maka bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Berdasarkan Pasal 145 Ayat (1), 171, dan 172 HIR, saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pelawan yaitu Heri Abrianto, S. Pt. sebagai saksi 1 dan Aries Kartono bin Hariyanto sebagai saksi 2 telah memenuhi syarat formil dan materil.¹⁰³

Menimbang bahwa berdasarkan analisis bukti-bukti dari pada pihak ditemukan fakta hukum sebagai berikut:¹⁰⁴

- a. Bahwa Pelawan dengan Terlawan mengikat diri untuk menjalankan usaha kerjasama sebagaimana Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 tanggal 27 April 2015 dengan jaminan:
 - 1) Tanah dengan SHM Nomor 185, luas 324 M², atas nama Muh. Fuad Ansori yang terletak di Jalan Suryo

¹⁰³ Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, hlm. 51-60

¹⁰⁴ Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, hlm. 61-69

Nomor 31, RT 06 RW 006, Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,

- 2) Tanah dengan SHM Nomor 1575, luas 124 M², atas nama Murtadho yang terletak di Komp Puri Intan, Pengangsaan, Kelapa Gading, Jakarta Utara,
 - 3) Tanah dengan SHM Nomor 448, luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, yang terletak di Jalan Sunan Kalijaga Nomor 64, RT 002 RW 01, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta selatan,
 - 4) Tanah dengan SHM Nomor 01511, luas 69 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, yang terletak di Jalan Sunan Kalijaga Nomor 64, RT 002 RW 01, Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta selatan,
 - 5) Office Space Plaza Asia dengan SHM SRS 324/XV/A/Senayan, luas 333 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Kav, Nomor 77, Lantai 18 Nomor 18-B, Blok A, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
- b. Bahwa Pelawan benar tidak melakukan pembayaran angsuran sejak bulan Agustus 2018 sampai pada April 2019. Sehingga Terlawan memiliki hak untuk mengajukan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 melalui bantuan Turut Terlawan I setelah melakukan somasi kepada Pelawan.
- c. Bahwa pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019 dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan

Kekayaan Negara dan Lelang Tidak Ada Penawaran sampai sekarang.

Bahwa meskipun berdasarkan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 jo. SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa Parate eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung tanpa fiat Pengadilan dan berdasarkan asas *lex posterior derogat legi priori*, yaitu pada peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru menyampingkan peraturan yang lama. Artinya Pasal 224 HIR secara hukum telah digantikan oleh Undang-Undang yang lebih baru, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, sehingga Parate Eksekusi dapat dilakukan sendiri oleh kreditur secara langsung (Pasal 6 UUHT), sebagaimana putusan Mahkamah Nomor 573 K/Ag/2016 telah memutuskan bahwa bank/pihak kreditur berwenang untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan lelang karena debitur telah wanprestasi walau perjanjian belum jatuh tempo, namun oleh karena penerapan parate eksekusi dalam perkara *a quo*, disamping secara mormatif UUHT mempunyai kendala yuridis yaitu adanya konflik norma antara Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dengan Pasal 224 HIR.

Secara sosiologis pelaksanaan parate eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019 dihadapan

Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang II Jakarta Tidak Ada Penawaran sampai sekarang menimbulkan ketidakmanfaatan dan ketidakpastian hukum atas obyek lelang. Hal ini karena parate eksekusi yang idealnya dilakukan oleh Terlawan sebagai alternatif penyelesaian kredit apabila debitur cidera janji menjadi tidak ada hasil. Untuk menjadwalkan kembali pelaksanaan eksekusi lelang juga tidak dimungkinkan karena obyek-obyek lelang dalam keadaan dikontrakan kepada pihak lain, sehingga apabila ada pembeli akan mendapati kesulitan untuk mengosongi obyek-obyek hak tanggungan. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa demi kepastian dan manfaat hukum pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019 yang ditetapkan oleh KPKNL II Jakarta sebagai Turut Terlawan I berdasarkan Surat Nomor 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 9 Mei 2019 dan yang dijalankan oleh Balai Lelang Swasta, PT Power Astindo Selaras selaku Turut Terlawan II tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan.

7. Amar Putusan dalam Menyelesaikan Perkara Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP

Berdasarkan Pertimbangan Hukum yang telah dijalankan sebelumnya, dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 13 Maret 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 18 Rajab 1441 Hijriyah, oleh Dr. H. Jarkasih, M.H. sebagai Ketua Majerlis, Drs. Naim, S.H. dan Drs.

Wawam Iskandar masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh Etik Korniwani, S.H., M.H. sebagai Paniter memutus perkara Nomor 950/Pdt.G/2019?PA.JP dengan putusan sebagai berikut:¹⁰⁵

- a. Mengabulkan perlawanan Pelawan;
- b. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang benar;
- c. Menyatakan pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019 dan setelahnya yang dijalankan oleh Balai Lelang Swasta PT. Power Astindo Selaras sebagai Turut Terlawan II atas penetapan Eksekusi Lelang Nomor S-1040/WKN/07/KNL oleh KPKLN II Jakarta sebagai Turut Terlawan I tanggal 9 Mei 2019 tidak sah;
- d. Memerintahkan kepada Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
- e. Menghukum Rerlawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.736.000,- (lima juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

¹⁰⁵ Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, 70

BAB IV
ANALISIS DAN PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI
SYARIAH TERHADAP DASAR PERTIMBANGAN
HAKIM DALAM MEMUTUS SENGKETA EKONOMI
SYARIAH TERKAIT PERKARA PERLAWANAN
PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA
PERKARA NOMOR 950/Pdt.G/2019/PA.JP

A. Analisis Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam Memutus Perkara Perlawanan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP

Salah satu hal yang harus ditegakkan dalam kehidupan bernegara adalah suatu kehidupan hukum dalam masyarakat.¹⁰⁶ Hakim sebagai penegak hukum memiliki tugas pokok untuk menerima, memeriksa, mengadili, memutuskan, dan menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepada hakim untuk mencapai keadilan. Pada prinsipnya, pengadilan bersifat pasif yakni hanya menunggu setiap perkara yang diajukan ke pengadilan bukan meminta suatu sengketa, namun ketika terdapat perkara yang diajukan ke pengadilan, maka pengadilan dilarang untuk menolak perkara tersebut dengan alasan tidak ada atau kurang jelas

¹⁰⁶ Abdul Ghofur, dkk., *Perkembangan Hukum Kontemporer di Indonesia*, (Semarang: Rafi Sarana Perkasa, 2013), 5

hukumnya karena hakim selalu dianggap tahu hukum.¹⁰⁷ Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman juga menegaskan bahwa “*Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya*”.¹⁰⁸

Sehubungan dengan perkara perlawanan parate eksekusi Hak Tanggungan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP yang diajukan PT. Mofatama Bangun Nusa sebagai Pelawan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. sebagai Terlawan, Pengadilan Agama Jakarta Pusat memiliki wewenang untuk menyelesaikan perkara terkait ekonomi syariah berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Dalam Pasal 49 disebutkan bahwa “*Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah*”.¹⁰⁹ Untuk menyelesaikan sengketa ekonomi syariah tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hakim sebagai berikut:

¹⁰⁷ Darmoko Yuti Witanto, Arya Putran Negara Kutawaringin, *Diksiresi Hakim Sebuah Instrumen Menegakkan Keadilan Substantif Dalam Perkara-Perkara Pidana*, (Bandung: Alfabeta, 2013), 21

¹⁰⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

¹⁰⁹ Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

Pertama, bahwa meskipun berdasarkan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 jo. SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa Parate eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung tanpa fiat Pengadilan dan berdasarkan asas *lex posterior derogat legi priori*, yaitu pada peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru menyampingkan peraturan yang lama. Artinya Pasal 224 HIR secara hukum telah digantikan oleh Undang-Undang yang lebih baru, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, sehingga Parate Eksekusi dapat dilakukan sendiri oleh kreditur secara langsung (Pasal 6 UUHT), sebagaimana putusan Mahkamah Nomor 573 K/Ag/2016 telah memutuskan bahwa bank/pihak kreditur berwenang untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan lelang karena debitur telah wanprestasi walau perjanjian belum jatuh tempo, namun oleh karena penerapan parate eksekusi dalam perkara *a quo*, disamping secara mormatif UUHT mempunyai kendala yuridis yaitu adanya konflik norma antara Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dengan Pasal 224 HIR. Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa lelang *a quo* tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan.

Pertimbangan Majelis Hakim terkait parate eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dilakukan langsung tanpa fiat

pengadilan menggunakan asas *lex posterior derogate legi priori* (hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang lama) yaitu pada peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru menyampingkan peraturan yang lama. Sehingga Pasal 224 HIR secara hukum telah digantikan oleh Undang-Undang yang lebih baru, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, sehingga Parate Eksekusi dapat dilakukan sendiri oleh kreditur secara langsung (Pasal 6 UUHT), sebagaimana putusan Mahkamah Nomor 573 K/Ag/2016 telah memutuskan bahwa bank/pihak kreditur berwenang untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan lelang karena debitur telah wanprestasi walau perjanjian belum jatuh tempo adalah kurang tepat.

Pembentukan peraturan perundang-undangan dengan menerapkan asas *lex posterior derogate legi priori* (hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang lama) sudah lazim dipraktikkan dengan mencantumkan suatu norma derogasi dalam ketentuan penutup peraturan yang dibentuk. Pada norma tersebut menyatakan bahwa dengan berlakunya peraturan yang baru maka peraturan yang lama dinyatakan dicabut dan tidak berlaku. Adapun ketentuan teknik penyusunan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penerapan asas ini antara lain adalah sebagai berikut:

1. Jika materi muatan dalam Peraturan Perundang-undangan yang baru menyebabkan perubahan atau penggantian seluruh atau Sebagian materi muatan dalam Peraturan Perundang-undangan yang lama, dalam Peraturan Perundang-undangan yang baru harus tegas

diatur mengenai pencabutan seluruh atau Sebagian muatan Peraturan Perundang-undangan yang lama.

2. Demi kepastian hukum, pencabutan Peraturan Perundang-undangan tidak dirumuskan secara umum tetapi menyebutkan dengan tegas Peraturan Perundang-undangan yang dicabut.¹¹⁰

Namun apabila melihat Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah tidak disebutkan secara tegas bahwa undang-undang tersebut merupakan undang-undang pembaharuan ataupun undang-undang pengganti dari Pasal 224 HIR.

Adapun kendala yuridis yang dimaksud adalah berupa konflik norma antara Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dengan Pasal 224 HIR. Hal ini terjadi karena pelaksanaan Parate Eksekusi menurut Pasal 6 UUHT sudah tidak memerlukan adanya fiat maupun campur tangan pengadilan, sedangkan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR mewajibkan untuk melalui fiat pengadilan, sehingga dengan adanya kerancuan tersebut mengakibatkan konflik norma mengenai pengaturan Parate Eksekusi. Kemudian, adanya konflik norma tersebut dikuatkan dengan Pasal 26 UUHT yang menyebutkan bahwa “*selama belum ada*

¹¹⁰ Nurfaqih Irfani, “Asas *Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior*: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum”, *Jurnal Legislasi Indonesia*: Vol. 16, No. 3, 2020. 312

peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”, adapun berdasarkan penjelasan Pasal 26 tersebut yang dimaksud dengan “peraturan mengenai eksekusi hypoteek” adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR.

Pada hal ini, asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori* ini memiliki definisi bahwa peraturan perundang-undangan yang baru mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lama. Penggunaan asas ini mensyaratkan bahwa yang dihadapkan adalah dua peraturan perundang-undangan dalam hirearki yang sama.¹¹¹ Adapun dalam asas *Lex Posterior Derogat Legi Priori* mengutamakan penggunaan aturan hukum yang terkini dengan memperhatikan 2 (dua) prinsip sebagai berikut:¹¹²

1. Aturan hukum yang baru harus dalam satu tingkatan yang sama atau secara hierarki lebih tinggi dari aturan hukum yang lama.
2. Aturan hukum baru dan lama mengatur aspek yang sama.

Jika melihat kembali, Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan

¹¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2013), 139.

¹¹² A.A. Oka Mahendra, *Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan*, (ditjenpp.kemenkumham.go.id), diakses pada 9 Juli 2022 Pukul 16.45 WIB.

hukum materiil, yakni sumber hukum yang menentukan isi hukum, hukum ini menerangkan perbuatan apa yang dapat dihukum serta hukuman apa yang akan dijatuhkan. Sedangkan Pasal 224 HIR merupakan Hukum Formil, yakni sumber hukum yang karena bentuknya maka suatu hukum dapat berlaku, hukum ini menyajikan cara menjalankan peraturan-peraturan yang berlaku untuk menunjukkan cara penyelesaian suatu perkara.¹¹³ Sehingga dapat dipahami bahwa antara UUHT dengan HIR bukan merupakan hukum yang sama. Sehingga asas *Lex posterior derogate legi priori* tidak dapat diterapkan dalam konflik norma antara Pasal 6 UUHT yang menggantikan Pasal 224 HIR.

Kedua, pelaksanaan parate eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019 dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang berakhir dengan hasil tidak ada penawaran, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa lelang *a quo* tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan.

Sebagai upaya yang dapat dilakukan kreditur agar mendapatkan hak pelunasan piutangnya dari debitur yang cidera janji atau wanprestasi ialah melalui penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi. Oleh karena itu, atas dasar Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

¹¹³ Titik Triwulan T., *Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2016), 34-36

Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan dengan tegas bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, maka PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. sebagai kreditur menempuh upaya penyelesaian kredit melalui penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.

Hal ini juga diperkuat dengan kesepakatan yang tertuang dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

1. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
3. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
4. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
5. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas ; dan;

6. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

. Pasal 1338 KUHP juga dengan tegas menyebutkan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”¹¹⁴ Maka sikap PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. sudah tepat untuk melaksanakan eksekusi lelang karena debitur cidera janji telah tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah disepakati oleh para pihak.

Adapun pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah sesuai dengan prosedur yang digariskan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu sebagai berikut:

Kreditur sebagai Terlawan telah mengirimkan surat peringatan kepada debitur sebagai Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya dengan bukti T.17, T.1, dan T.19 berupa fotocopy surat nomot 115/BMI/CRL/XI/2018 tanggal 01 November 2018 perihal Surat Peringatan I, fotocopy surat nomor 118/BMI/CRL/XI/2018 tanggal 09

¹¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

November 2018 perihal Surat Peringatan II (kedua), fotocopy surat nomor 147/BMI/CRL/XII/2018 tanggal 19 Desember 2018 perihal Surat Peringatan III (ketiga).

Dengan demikian, maka berdasarkan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor : SE-23/PN/2000 yang menyatakan bahwa pada pelaksanaan lelang harus mempertikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Jo. Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, telah terpenuhi.

Pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terkait tata cara penyelenggaraan lelang berdasarkan Bab VI Pasal 26 Ayat (1) yang menyebutkan bahwa “Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai Jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang”, yaitu setelah kreditur memenuhi dokumen persyaratan, kreditur telah mengajukan permohonan lelang melalui Surat Permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 253/B/SRM-SRT/IV/2019 tanggal 15 April 2019 hal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang II Jakarta/KPKLN II Jakarta sebagai Turut Terlawan II yang memiliki

wewenang untuk menyelenggarakan semua jenis lelang atas permintaan penjual. Kemudian berdasarkan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”, maka penyelenggara lelang dapat melaksanakan permohonan lelang berdasarkan prosedur pelaksanaan lelang yang telah digariskan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 203/PMK.06/2020.

Prosedur penyelenggaraan lelang selanjutnya berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 ialah penetapan waktu pelaksanaan lelang yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Berdasarkan bukti TT.I.4, maka prosedur kedua ini telah dipenuhi oleh Turut Terlawan I/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang II dengan menerbitkan Penetapan Lelang Nomor 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 9 Mei 2019 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang atas jaminan dalam Novasi pembiayaan atas nama Pelawan.

Prosedur penyelenggaraan lelang berikutnya berdasarkan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan 213/PMK.06/2020 ialah “Setiap pelaksanaan lelang atas Barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau

barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang.” Surat Keterangan yang dimaksud adalah Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), hal ini telah dipenuhi oleh Turut Terlawan I dengan bukti TT.I.17 berupa Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1046/SKPT/VII/2019 tanggal 9 Juli 2019, Nomor: 690/SKPT/2019 tanggal 02 Juli 2019, Nomor: 1047/SKPT/VII/2019 tanggal 09 Juli 2019, Nomor: 1048/SKPT/VII/2019 tanggal 09 Juli 2019, Nomor: 1045/SKPT/VII/2019 tanggal 09 Juli 2019, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya.

Pasal 53 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 menyatakan bahwa:

1. Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.
2. Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan oleh Penjual.

Oleh karena itu, berdasarkan Surat Penetapan Lelang Nomor 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 9 Mei 2019 atas objek Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Turut Terlawan I yang menetapkan pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019, maka Terlawan selaku penjual telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran tanggal 10 Juni 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar “Harian Terbit” tanggal 25 Juni 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta ditayangkan melalui aplikasi lelang

melalui internet pada halaman situs <http://www.lelang.go.id>. Sehingga pada hal ini telah memenuhi asas keterbukaan yang mana asas ini dipenuhi atas dasar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang menentukan bahwa sebelum lelang dilaksanakan harus didahului dengan pengumuman lelang yang berperan sebagai sumber informasi bagi masyarakat agar masyarakat dapat menerima informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif atas pelaksanaan lelang.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa karena Terlawan telah mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang kepada Turut Terlawan I dan telah menyertakan syarat administrasi sehingga terpenuhinya persyaratan untuk dilaksanakan lelang tersebut, maka penyelenggara lelang dapat melaksanakan prosedur yang digariskan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020. Kemudian pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019 berdasarkan Surat Penetapan Lelang Nomor 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 9 Mei 2019 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II yang merupakan pejabat negara yang memiliki wewenang untuk menyelenggarakan lelang dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku dengan hasil lelang “Tidak Ada Penawaran” adalah sah menurut hukum karena lelang telah dilaksanakan sesuai prosedur yang tercatat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor

213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hanya saja pada pelaksanaan lelang tersebut tidak terjadi perpindahan kepemilikan atas objek Hak Tanggungan yang di lelang.

Apabila lelang tidak ada penawaran, maka diberikan pilihan dalam Pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri Keuangan yang menjelaskan terkait pelaksanaan lelang ulang, yakni lelang ulang adalah lelang yang dilaksanakan untuk mengulang Lelang Tidak Ada Penawaran, Lelang Ditahan, atau Lelang yang pembelinya Wanprestasi. sehingga apabila dalam suatu pelaksanaan lelang mendapatkan hasil lelang Tidak Ada Penawaran, maka pelaksanaan lelang dapat dijadwalkan ulang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 58 Ayat 1-3 213/PMK.06/2020 yang dengan tegas menyatakan:

1. Pengumuman Lelang Ulang untuk Lelang Eksekusi atas barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan:
 - b. 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, dalam hal jangka waktu pelaksanaan lelang ulang tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau
 - c. Sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1), dalam hal jangka waktu pelaksanaan lelang ulang dilakukan lebih dari 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.
2. Pengumuman Lelang Ulang untuk Lelang Eksekusi atas barang bergerak, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang N oneksekusi Sukarela dilakukan sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat

(2), Pasal 55 ayat (3), Pasal 55 ayat (4), Pasal 56 dan Pasal 57.

3. Pengumuman Lelang Ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a menunjuk Pengumuman Lelang terakhir.

Ketiga, apabila *direschedule* ulang jadwal parate eksekusi dan ada pembeli, akan terdapat kesulitan dalam pengosongan objek lelang karena objek-objek lelang dalam keadaan dikontrakan kepada orang lain, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa lelang *a quo* tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan.

Terkait hal tersebut juga telah diatur dalam Pasal 11 Ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan bahwa:

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan”

Peraturan Pasal 11 UUHT tersebut kemudian tertuang dalam Pasal 2 Poin 1 dan 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbunyi:

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji

yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini:

1. Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;
2. Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua.

Klausul dalam APHT tersebut juga mengikat para penyewa, sehingga penyewa wajib mengetahui apakah hak atas tanah yang mereka kuasai merupakan benda yang dibebani Hak Tanggungan atau tidak, hal ini bertujuan untuk memudahkan proses eksekusi Hak Tanggungan oleh kreditur manakala debitur cidera janji. Pihak penyewa harus dapat diajak bekerja sama dalam proses pengosongan objek Hak Tanggungan saat eksekusi akan dilaksanakan. Adapun apabila masa sewa belum selesai, maka sewa-menyewa tersebut merupakan bagian dari perjanjian antara debitur dengan penyewa.¹¹⁵ Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “*Dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian,*

¹¹⁵ Ankie Dita Rahardian, “Tinjauan Yuridis Janji Untuk Tidak Menyewakan Obyek Jaminan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan”, *Tesis Universitas Indonesia*, (Depok: 2011), 49

penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.”¹¹⁶

Dengan demikian, maka dapat dipahami bahwa ketika Hak Tanggungan yang disewakan akan dilakukan eksekusi lelang, maka pihak penyewa Hak Tanggungan dapat dilindungi berdasarkan Pasal 1567 KUHPerdara yang merupakan perwujudan dari suatu asas hukum “perjanjian jual beli tidak memutus perjanjian sewa-menyewa, sehingga penyewa berhak menempati objek Hak Tanggungan yang akan dilakukan eksekusi lelang sampai habis masa sewanya. Namun, apabila sewa-menyewa tersebut lahir setelah objek tersebut dijadikan Hak Tanggungan, maka seperti janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan atas dasar Pasal 11 ayat (2) UUHT, maka perjanjian sewa menyewa yang telah dilaksanakan oleh pihak debitur dengan penyewa akan berakibat batal demi hukum.¹¹⁷

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019 yang dijalankan Turut Terlawan II/Balai Lelang Swasta, PT. Power Astindo Selaras atas penetapan eksekusi lelang Turut Terlawan I/KPKNL II Jakarta Nomor S-1040/WKN.0/KNL.02/2019 tanggal 9 Mei 2019 adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku karena telah dilaksanakan

¹¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹⁷ Ankie Dita Rahardian, *Tinjauan Yuridis*, 51

sesuai dengan prosedur yang tercatat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini berbeda dengan pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang *a quo* tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan sebagaimana yang telah diuraikan diatas.

B. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam Memutus Perkara Perlawanan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP

Pengambilan keputusan dalam memutus sengketa ekonomi syariah terkait perkara parate eksekusi Hak Tanggungan sangat penting dilakukan oleh Majelis Hakim guna menyelesaikan sengketa yang tentunya sudah melalui pertimbangan-pertimbangan hukum. Berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, Majelis Hakim pada perkara *a quo* memberikan pertimbangan hukumnya untuk menjawab sengketa ekonomi syariah terkait perlawanan parate eksekusi Hak Tanggungan antara PT. Mofatama Bangun Nusa sebagai Pelawan dengan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. sebagai terlawan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Pertama, pertimbangan hakim dalam memutus perkara perlawanan parate eksekusi Hak Tanggungan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP adalah meskipun parate eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dilakukan langsung

tanpa fiat pengadilan berdasarkan asas *lex posterior derogate legi priori* (hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang lama), akan tetapi terdapat kerancuan atau konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR, dimana dalam Pasal 6 UUHT dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur atas kekuasaan sendiri melelang Hak Tanggungan, sedangkan dalam Pasal 224 HIR mewajibkan untuk melalui fiat pengadilan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pelaksanaan eksekusi lelang yang dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019 yang dijalankan Turut Terlawan II/Balai Lelang Swasta, PT. Power Astindo Selaras atas penetapan eksekusi lelang Turut Terlawan I/KPKNL II Jakarta Nomor S-1040/WKN.0/KNL.02/2019 tanggal 9 Mei 2019 harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan.

Pertimbangan Majelis Hakim yang membenarkan terkait pelaksanaan eksekusi lelang melalui parate eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dilakukan langsung tanpa fiat pengadilan berdasarkan Pasal 6 UUHT mengesampingkan Pasal 224 HIR yang mewajibkan pelaksanaan eksekusi lelang harus melalui fiat pengadilan ini menggunakan dasar asas *lex posterior derogate legi priori* (hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang lama). Asas *lex posterior derogate legi priori* ini memiliki subtansi yang sama dengan teori *nasakh* dalam hukum Islam, yang kemudian disebut dengan istilah:

رَفْعُ حُكْمٍ شَرْعِيٍّ بِدَلِيلٍ شَرْعِيٍّ مُتَأَخِّرٍ

“Mengangkat (menghapus) hukum syara` dengan dalil hukum (khatab) syara` yang datang kemudian”.¹¹⁸

Jika memperhatikan syarat *nasakh* yang telah disepakati oleh jumbuh ulama, yaitu:

1. *Nāsikh* harus terpisah dari *mansūkh*, yakni Nas yang membatalkan (*Nāsikh*) itu datang kemudian,
2. *Nāsikh* harus lebih kuat atau sama kekuatannya dengan *mansūkh*,
3. *Nāsikh* dan *Mansūkh* harus berupa hukum-hukum syara'. *Nāsikh* dan *Mansūkh* itu terjadi apabila berhubungan dengan hukum syara', bukan berhubungan dengan akidah atau keimanan, sebab akidah atau keimanan ini sifatnya sudah paten.
4. *Mansūkh* tidak dibataskan kepada suatu waktu. Hukum yang dibatalkan bukanlah ketentuan yang berkaitan dengan waktu, dimana bila berakhirnya waktu maka berakhirlah pula berlakunya hukum tersebut.

Maka pertimbangan Majelis Hakim dalam menerapkan asas *lex posterior derogat legi priori* yang memiliki kesamaan dengan teori *nasakh* telah mengabaikan syarat *nasakh*, yakni pada ketentuan bahwa *nāsikh* harus lebih kuat atau sama kekuatannya dengan *mansūkh*, sedangkan pada perkara ini, Majelis Hakim mengkonflikkan antara Pasal 6 UUHT yang merupakan hukum materil,

¹¹⁸ Arip Imawan, “Analisis Putusan Pengadilan Agama Malang Tentang Hak Tanggungan Pada Sengketa Ekonomi Syariah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor: 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg)”, *Tesis* Universitas Muhammadiyah Surabaya, (Surabaya, 2020), 87

dengan Pasal 224 HIR yang merupakan hukum formil. Sehingga teori *nasakh* yang memiliki substansi yang sama dengan asas *lex posterior derogat legi priori* ini tidak bisa dikonflikkan karena merupakan sumber hukum yang berbeda.

Untuk itu, pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. sebagai kreditur kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang kemudian dilanjutkan dengan Penetapan Eksekusi Lelang Nomor S-1040/WKN.07/KNL.02/2019 sudah benar sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” dan kemudian dijalankan berdasarkan peraturan yang digariskan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

Kedua, pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa pelaksanaan parate eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019 dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang berakhir dengan hasil tidak ada penawaran, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa lelang *a quo* tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan.

Pada perjanjian pembiayaan musyarakah yang disepakati oleh Pelawan dengan Terlawan, Pelawan menyerahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut secara tegas disebutkan bahwa:

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

1. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
3. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
4. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
5. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan;
6. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Ketika melihat kaidah:

وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا¹¹⁹

¹¹⁹ Abu Hasan Ali, *Sunan Ad-Daruquthni*, (Libanon: Muassasah Ar-Risalah, 2004), Juz 1, 426.

“dan kaum Muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati kecuali syarat yang mengharamkan suatu yang halal atau menghalalkan suatu yang haram”.

Maka tindakan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. sebagai Terlawan dalam menyelesaikan masalah kredit macet yang dilakukan oleh PT. Mofatama Bangun Nusa sudah sesuai dengan kaidah tersebut karena telah melakukan eksekusi berdasarkan perjanjian yang disepakati sebelumnya, yaitu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pada pasal tersebut dijelaskan bahwa manakala debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual seluruh atau sebagian Hak Tanggungan dihadapan umum secara lelang. Sehingga dengan janji tersebut, PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. mengajukan permohonan pelaksanaan lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang II Jakarta.

Adapun prosedur permohonan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. sudah sesuai dengan prosedur yang digariskan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dengan hasil yang tercatat pada Risalah Lelang Nomor 381/26/2019 adalah Tidak Ada Penawaran. Walaupun Tidak Ada Penawaran, maka pelaksanaan lelang dengan Penetapan Eksekusi Lelang Nomor S-1040/WKN.07/KNL.02/2019 adalah sah dan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku, hanya saja dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak terjadi perpindahan hak milik.

Ketiga, apabila *direshedule* ulang jadwal parate eksekusi dan ada pembeli, akan terdapat kesulitan dalam pengosongan objek lelang karena objek-objek lelang dalam keadaan dikontrakan kepada orang lain, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa lelang *a quo* tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan.

Hukum Islam memandang bahwa menjual barang yang sedang disewakan tidak membatalkan akad sewanya dan jual belinya sah. Hal ini dijelaskan oleh Ibnu Qudamah:

إذا أجز عيناً ثم باعها صح البيع نص عليه أحمد، باعها للمستأجر
أو لغيره¹²⁰

“Ketika ada orang yang menyewakan barang, kemudian dia menjual barang itu, maka akad jual belinya sah, demikian yang ditegaskan Imam Ahmad. Baik dijual ke yang menyewa atau ke orang lain.”

Terkait penjualan barang yang sedang disewa juga dijelaskan oleh al-Syaikh Ibrahim al-Bajuri:

قوله ولا تبطل الإجارة أى سواء كانت واردة على العين أم على
الذمة لأنها عقد لازم كالبيع فلا تنفسخ بالموت ولا ببيع العين
المؤجرة سواء باعها للمكتري وهو ظاهر أو لغيره ولو بغير إذن
المكتري.¹²¹

¹²⁰ Syaikh Muwafiquddin Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, (Riyadh: Dar Alamaul Kutub, 1997), Juz 5, 350

¹²¹ Al-Syaikh Ibrahim al-Bajuri, *Hasyiyah as-Syaikh Ibrahim al-Bajuri*, (Beirut: Dar al-Kotob al-Ilmiyah, 1999), Juz 2, 54

“Sewa tersebut tidak batal baik dalam bentuk barang ataupun tanggungan karena sewa adalah akad yang mengikat seperti halnya akad jual beli, sehingga akad sewa tersebut tidak dapat rusak disebabkan kematian ataupun dijual, baik dijual kepada penyewa ataupun kepada orang lain walaupun tanpa izin dari penyewa.”

Atas kebolehan jual beli barang yang sedang disewa, maka untuk eksekusi pengosongan barang tersebut terdapat dua pendapat, dalam kitab al-Muqni dijelaskan bahwa:

والإجارة عقدٌ لازمٌ من الطرفين ليس لأحدهما فسخها، وإن بدا

له قبل تقضي المدة فعليه الأجرة، وإن حوَّله المالك قبل تقضيها

لم يكن له أجرة لما سكن، نصَّ عليه، ويحتمل أن له من الأجرة

بقسطه¹²²

“Ijarah adalah akad lazim (mengikat) kedua pihak, dan salah satu pihak tidak berhak membatalkannya. Jika penyewa ingin membatalkannya sebelum selesai masa sewa, maka dia wajib bayar biaya sewa. Namun jika pemilik menyuruhnya untuk pindah, sebelum selesai masa sewa, maka pemilik tidak berhak menerima biaya sewa selama masa tinggal di rumah. Demikian yang ditegaskan (Imam Ahmad). Bisa juga dipahami, dia berhak mendapat biaya sewa sesuai waktu yang digunakan.”

Berdasarkan pernyataan diatas maka dapat dipahami bahwa, apabila terjadi jual beli barang yang sedang disewakan, maka dapat meminta kerelaan pihak penyewa

¹²² Abu Muhammad Abdillah, *Al Muqni' Fi Fiqh Al-Imam Ahmad bin Hanbali*, (Jeddah: Maktabah As-Sawadi Lit Tauzi', 2000), Juz 1, 208

dan pihak yang menyewa untuk membatalkan sewa yang sudah diakadkan dengan catatan penyewa hanya berhak menerima biaya sewa selama masa sewa yang didapatkan oleh penyewa, sehingga apabila penyewa sudah membayar penuh namun akad sewa-menyewa batal ditengah jalan, penyewa berhak menerima ganti rugi biaya sewa yang sudah dibayarkan sebesar sisa masa sewa yang tidak penyewa terima.

Adapun menurut pendapat Ibnu Munzir yang dikutip Ibnu Qudamah, *rahin* diperbolehkan untuk menyewakan marhun dalam waktu tertentu kepada orang lain, asalkan ketika jatuh tempo, *rahin* dapat melunasi utangnya. Artinya, ketika *murtahin* akan menjual *marhun*, maka *marhun* sudah berada di tangan *rahin* untuk melunasi utang *rahin*.¹²³

Menurut Imam Hanafi, hukum menjual barang yang sedang disewakan adalah boleh ketika terdapat *udzur* atau alasan darurat, baik *udzur* tersebut datang dari pihak yang menyewakan (*mu'jir*), pihak yang menyewa (*musta'jir*), maupun objek yang disewakan (*ma'qud 'alaih*). Adapun *udzur* disini seperti *mu'jir* menjual barang yang sedang disewakan karena terdapat keadaan darurat untuk melunasi utang yang sudah jatuh tempo, tetapi tidak bisa melunasi utang tersebut kecuali dengan menjual barang yang sedang disewakan karena barang tersebut merupakan satu-satunya aset yang dapat dicairkan. Namun, apabila *mu'jir* menjual rumah tanpa adanya izin penyewa, maka jual beli yang

¹²³ Enang Hidayat, *Kaidah Fikih Muamalah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), 268

terjadi barang yang sedang disewakan tersebut diperbolehkan, hanya saja penyerahan barang tersebut ditunda sampai selesai masa sewanya.¹²⁴

Berdasarkan penjelasan diatas, maka pelaksanaan jual beli atas Hak Tanggungan yang sedang disewakan tetap sah dan pertimbangan Majelis Hakim terkait kesulitan pengosongan objek Hak Tanggungan ketika ada yang membeli saat dilaksanakan eksekusi dapat diatasi dengan membuat kesepakatan dari masing-masing pihak. Baik meminta kerelaan penyewa untuk membatalkan sewanya agar penyerahan jual beli barang yang sedang disewakan dapat dilangsungkan, maupun meminta kerelaan pembeli agar penyerahan barang tersebut ditunda terlebih dahulu sampai selesai masa sewanya.

¹²⁴ Abdur Rahman Al-Jaziry, *Al-Fiqh 'Ala al-Madzhab al-Arba'ah*, (Kairo: Dar Al-Hadits, 2004), 122

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai Analisis Putusan Pengadilan Pada Sengketa Ekonomi Syariah Terkait Perkara Perlawanan Parate Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP) diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Terdapat tiga poin yang menjadi dasar pertimbangan hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam memutus perkara *a quo* diputuskan tidak sah dan harus dilakukan melalui fiat pengadilan, yakni *pertama*, karena adanya konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR, *kedua*, tidak ada penawaran pada pelaksanaan lelang, *ketiga*, apabila ada yang menawar maka akan terdapat kesulitan dalam pengosongan objek lelang karena objek-objek lelang dalam keadaan dikontrakan kepada orang lain. Berdasarkan hasil analisis, Pasal 6 UUHT merupakan hukum materiil dan Pasal 224 HIR merupakan hukum formil, sehingga penerapan asas *lex posterior derogate legi priori* dalam konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR kurang tepat, karena kedua pasal tersebut merupakan sumber hukum yang berbeda sehingga tidak dapat dikonflikkan dan pelaksanaan eksekusi lelang melalui parate eksekusi telah sesuai berdasarkan Pasal 6 UUHT. Selain itu selama proses pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur maka sah dan benar sesuai dengan ketentuan

hukum yang berlaku. Adapun kesulitan pengosongan Hak Tanggungan dapat diatasi dengan melindungi hak penyewa berdasarkan Pasal 1567 KUHP ataupun sewa menyewa batal demi hukum berdasarkan janji yang tercantum dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2. Pertimbangan hakim dalam perspektif hukum ekonomi syariah pada poin pertama, Majelis Hakim yang menerapkan asas *lex posterior derogat legi priori* memiliki substansi yang sama dengan teori *nasakh*, namun Majelis Hakim telah mengabaikan syarat *nasakh* pada ketentuan bahwa *nāsikh* harus lebih kuat atau sama kekuatannya dengan *mansūkh*, sedangkan pada perkara ini, Majelis Hakim mengkonflikkan antara Pasal 6 UUHT yang merupakan hukum materil, dengan Pasal 224 HIR yang merupakan hukum formil yang mana kedua pasal tersebut merupakan sumber hukum yang berbeda sehingga tidak dapat dikonflikkan. Pada poin kedua, pelaksanaan eksekusi lelang yang diajukan kreditur telah sesuai dengan kaidah **وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى**

شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا karena dalam APHT telah disepakati bahwa apabila debitur cidera janji maka objek Hak Tanggungan akan dijual dihadapan umum secara lelang. Pada poin ketiga pengosongan objek lelang dapat disepakati bersama dengan meminta kerelaan pihak penyewa menurut Abu Muhammad Abdillah dalam Al-

Muqni' atau dapat meminta kerelaan pihak pembeli untuk menunggu masa sewa selesai menurut Imam Hanafi.

B. Saran

Berdasarkan uraian mengenai Analisis Putusan Pengadilan Pada Sengketa Ekonomi Syariah Terkait Perkara Perlawanan Parate Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP), perlu diperhatikan bahwa:

1. Hendaknya para pejabat yang berwenang dapat mengkaji ulang terkait Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah khususnya Pasal 6 tentang menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri agar tidak ada lagi kerancuan atau konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR.
2. Bagi Majelis Hakim dalam memutus perkara terkait sengketa ekonomi syariah hendaknya mengoptimalkan Fatwa DSN-MUI maupun dasar hukum ekonomi Islam lainnya supaya mendapatkan hasil putusan yang lebih baik dan berkualitas.

C. Penutup

Puji syukur Alhamdulillah dengan rahmat Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Apa yang penulis uraikan dalam skripsi ini merupakan bagian dari ilmu Allah SWT yang Maha Mengetahui. Penulis telah berusaha mencurahkan segala usaha dan kemampuan dalam menyelesaikan skripsi ini, kekurangan dan kekhilafan

menyadarkan penulis akan ketidaksempurnaan dalam skripsi ini baik dari segi bahasa, sistematika maupun penulisannya. Hal tersebut bukanlah suatu kesengajaan, tetapi kemampuan yang penulis miliki. Karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT.

Oleh karena itu, kritik dan saran sangat penulis harapkan guna untuk memperbaiki penelitian yang akan datang. Penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat penuli dan bagi para pembacanya serta dapat memberikan sumbangsih yang positif dalam penelitian pembaca kedepan. *Amiin ya rabbal 'alamiin.*

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Ali, Abu Hasan. *Sunan Ad-Daruquthni*, Libanon: Muassasah Ar-Risalah, 2004.
- Amriani, Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Jakarta: Grafindo Persada, 2012.
- Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitataif*, Jakarta: Rineka Cipta, 2008.
- Fuandy, Munir. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Ghofur, Abdul, dkk. *Perkembangan Hukum Kontemporer di Indonesia*, Semarang: Rafi Sarana Perkasa, 2013.
- Hasbiyallah. *Fikih*, Semarang: Grafindo Media Permata, 2018.
- Hidayat, Enang. *Kaidah Fikih Muamalah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.
- Ibrahim, Al-Syaikh al-Bajuri. *Hasyiyah as-Syaikh Ibrahim al-Bajuri*, Beirut: Dar al-Kotob al-Ilmiyah, 1999.
- Idris, M Ramulyo. *Beberapa Masalah tentang Hukum Acara Perdata Peradilan Agama*, Jakarta: Ind-Hill Co, 1999.
- Isnaeni, M. *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, Surabaya: CV. Dharma Muda, 1996.
- Jajuli, Sulaeman. *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam*, Yogyakarta: Deepublish, 2015.

- Jauhari, Iman. *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan menurut Hukum Islam*, Yogyakarta: Deepublish, 2017.
- Joses, Jimmy Sembiring. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, Jakarta: Visi Media, 2011.
- Kementrian Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya*, Surabaya: Halim, 2013.
- Kurniawan, Muhammad. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah (Teori dan Aplikasi)*, Indramayu: CV. Adanu Abimata, 2021.
- Manan, Abdul, *Ilmuwan dan Praktisi Hukum : Kenangan Sebuah Perjuangan*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2013.
- Mashudi. *Pengantar Ilmu Hukum Menggagas Hukum Progresif*, Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015.
- Muhammad bin Ismail Abu 'Abdillah Al-Bukhari. *Shahih Bukhari*, Beirut: Dar Thauq an-Najah, 2001.
- Muhammad, Abu Abdillah. *Al Muqno' Fi Fiqh Al-Imam Ahmad bin Hanbali*, Jeddah: Maktabah As-Sawadi Lit Tauzi', 2000.
- Muwafiquddin, Syaikh Ibnu Qudamah. *Al-Mughni*, Riyadh: Dar Alamaul Kutub, 1997.
- Pasaribu, Chairuman Suhrawardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

- Poesoko, Herowati. *Dinamika Hukum Parate Excecutive Objek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013.
- Rahman, Abdur Al-Jaziry. *Al-Fiqh 'Ala al-Madzhab al-Arba'ah*, Kairo: Dar Al-Hadits, 2004.
- Risyadi, Imron. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi) Hak Tanggungan – Jaminan Fidusia – Gadaai Saham – Hipotek Kapal Laut*, Depok: Kencana, 2017.
- Rohmaniyah, Wasilatur. *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan dan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Suadi, Amran dan Candra, Mardi. *Politik Hukum Perspektif Hukum Perdata dan Pidana Islam Serta Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group Kencana, 2016.
- Suadi, Amran, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori dan Praktik Ed Revisi*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Suadi, Arman. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Teori dan Praktik*, Jakarta: Prendamedia Group Kencana, 2017.
- Sudarsono. *Kamus Hukum Edisi Kedua*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2008.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.

- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Hanitijo, Rony Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia,1998.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018.
- T. Titik Triwulan. *Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Tri, Abdullah Wahyudi. *Peradilan Agama di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Yuti, Darmoko Witanto dan Putran, Arya Negara Kutawaringin. *Diksresi Hakim Sebuah Instrumen Menegakkan Keadilan Substantif Dalam Perkara-Perkara Pidana*, Bandung: Alfabeta, 2013.

B. JURNAL DAN KARYA TULIS

- Afriana, Ana Afriana. “Penyelesaian Kredit Macet Melalui Jalur Non Litigasi Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Selatan dan Barat”, *Tesis Universitas Hasanuddin*, Makassar, 2020.
- Anggoro, Teddy. “Parate Eksekusi: Hak Kreditur, yang Menderogasi Hukum Formil (Sutau Pemahaman Dasar dan Mendalam)”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, vol. 37, 2007.

- Ardenta, Danastri Sari. “Studi Komparasi Parate Eksekusi dan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Tesis Universitas Sebelas Maret, Surakarta*, 2017.
- Asrizal dan Pipin Armita. “Pilihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Bagi Masyarakat: Antara Litigasi dan Non-Litigasi”, *Jurnal Ekonomi Islam: Al-Amwal*, vol. 7, 2018
- Baihaki, Ahmad dan Rizhan, M. Budi Prasetya. “Kewenangan Absolut Pengadilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012”, *Krtha Bhayangkara*, vol. 15, 2021.
- Chandra, Ivan Syahrul. “Kajian Tentang Kepastian Hukum Parate Eksekusi Hak Tanggungan Setelah Dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012”, *Tesis Universitas Padjajaran, Bandung*, 2015.
- Dita, Ankie Rahardian. “Tinjauan Yuridis Janji Untuk Tidak Menyewakan Obyek Jaminan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan”, *Tesis Universitas Indonesia, Depok*: 2011.
- Fikti, Ananda Ayu Saraswati. “Dilematis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Parate Executie dan Eksekusi melalui Grosse Akta”, *Jurnal Repertorium*, vol. 2, 2015.

- Hariyanto, Erie. “Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia”, *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah: Istiqshadia*, vol. 1, 2014.
- Hariyanto,,Arif. “Paradigma Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari’ah Melalui Lembaga Litigasi dan Non Litigasi”, *Jurnal Lisan al-Hal*: vol. 7, 2013.
- Hidayati, Tri, dkk. “Mekanisme Penggunaan Jaminan Kebendaan (*Rahn Tasjily*), dalam Pembiayaan Bank Syariah di Indonesia dan Malaysia, *Nurani*, vol. 18, no. 1, 2018.
- Imawan, Arip. “Analisis Putusan Pengadilan Agama Malang Tentang Hak Tanggungan Pada Sengketa Ekonomi Syariah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor: 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg)”, *Tesis Universitas Muhammadiyah Surabaya*, Surabaya, 2020.
- Irfani, Nurfaqih. “Asas *Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior*: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, 2020.
- Irfan, Wahyu Safei. “Pelaksanaan Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Risalah Lelang Nomor 30/2012)”, *Skripsi Universitas Islam Negeri Yogyakarta*, Yogyakarta, 2015.
- Kurniawan, Tri Ahinea. “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak

Tanggung”, *Jurnal Hukum Legal Opinion*, vol. 4, 2016.

Made, I Agni Prabawa dan Marwanto. “Pengaturan Eksekusi Barang Jaminan Melalui Undang-undang Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum: Kertha Semaya*, vol.6, 2018.

Mas, Marwan. “Penguatan Argumentasi Fakta-Fakta Persidangan dan Teori Hukum dalam Putusan Hakim Kajian Putusan Nomor 181 K/Pid/2007/Ma”, *Jurnal Yudisial*, vol. 5, 2012.

Miftakhul, Nuraini Jannah, “Sengketa Ekonomi Syariah: Studi Atas Putusan Hakim No. 0459/Pdt.G/2016/PA.Sby Dalam Perspektif KHES”, *Jurnal Studi Hukum Islam: Maqasid*, vol. 6, 2017

Novrianti, Adelia Purba. “Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Kredit Macet Pada PT.Bank Sumut (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 167/Pdt.G/2013/PN.MDN Jo Putusan Pengadilan Tinggi No.270/2014/PT.Mdn”, *Tesis Universitas Sumatera Utara*, Medan, 2016.

Panjaitan, Rose. “Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Perdata”, *Justitia Jurnal Hukum*, vol. 2, 2018.

Prabu, Satya, dan Harahap, Burhanudin. “Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Hukum: Repertorium*, 2017.

- Pramudya, Kelik. “Strategi Pengembangan Ekonomi Syariah Melalui Penguatan Fungsi Pengadilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa”, *Jurnal Rechtsvinding*, vol. 7, 2018.
- Ridwan, Fadli Lemrizal. “Parate Eksekusi dalam Perjanjian Jaminan Fidusia Terhadap Benda Terdaftar Bukan Atas Nama Debitur”, *Tesis Universitas Islam Indonesia*, Yogyakarta, 2016.
- Sari, Farida Mustika. “Faktor-faktor Penghambat Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung (Studi Kasus di Pengadilan Agama Gunung Sugih)”, *Skripsi Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Jurai Siwo Metro*, Lampung: 2016.
- Soeikromo, Deasy. “Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditur dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi”, *De Lega Lata*, vol. 1, 2016.
- Taufikurrahman “Alternative Dispute Resolution (ADR) dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen”, *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah: Iqtishadia*, vol. 2, 2015.
- Tektona, Rahmadi Indra dan Susanti, Dyah Ochterina. “Akad Rahn Tasjily Pada Gadai Tanah Pertanian di Pegaian Syariah”, *Asy-Syariah*: vol. 22, no. 2, 2021.
- Tira, Yudhis Cahyono, “Eksekusi Hak Tanggungan yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2013/ Pn.Psp.Sbh”, *Tesis Universitas Brawijaya*, Malang, 2016.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 68/DSN-MUI/III/2008

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2018 tentang Perbankan Syariah

Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

Undang-undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

D. INTERNET

KBBI Daring. kbbi.kemendikbud.go.id, 23 Oktober 2021.

Mahendra, A.A. Oka., *Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan*, (ditjenpp.kemenkumham.go.id), 10 Juli 2022

Pengadilan Agama Jakarta Pusat. *Sejarah Perkembangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, www.pa-jakartapusat.go.id, 7 April 2021.

- Pengadilan Agama Jakarta Pusat. *Sejarah Perkembangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, www.pa-jakartapusat.go.id, 23 Maret 2022.
- Rahim, Abdurrahman. *Analisis Hukum Terhadap Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 (Studi Kewenangan Absolut Pengadilan Agama)*, www.bandilag.mahkamahagung.go.id, 7 Januari 2022.
- SIPP PA.JP. *Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Agama Jakarta Pusat*, sipp.pa-jakartapurat.go.id, 5 April 2021.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Seila Reisyia Rizqiya
Tempat/Tgl Lahir : 25 September 2000
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Jl. Sunan Kalijaga, Blok 1 No 7,
Tambakaji, Ngaliyan, Kota Semarang
No HP : 085228261010
E-Mail : seilareisyia@gmail.com

Jenjang Pendidikan Formal:

1. TK Cokroaminoto (2005-2006)
2. SDN 1 Parakancangah (2006-2012)
3. MTs Negeri Kendal (2012-2015)
4. MAN 2 Kudus (2015-2018)
5. UIN Walisongo Semarang (2018-sekarang)

Pendidikan Non Formal:

1. Ponpes Nurul Islam Kendal (2012-2015)
2. Ponpes Yasin Kudus (2015-2018)

Pengalaman Organisasi:

1. HMJ Hukum Ekonomi Syariah
2. UKM Forshei
3. PMII Rayon Syariah

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 13 Juni 2022
Penulis,



Seila Reisyia Rizqiya
NIM: 1802036033