

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN
HAK PEMENANG LELANG ATAS PELAKSANAAN
LELANG BERUPA OBJEK BERSERTIFIKAT APHT
“Akta Pemberian Hak Tanggungan” YANG MASIH
DIKUASAI DEBITUR (Studi Putusan Pengadilan Agama
Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu
Syariah dan Hukum



Disusu Oleh :

Ahmad Ghufroon Ramadhani

1802036081

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGRI WALISONGO
SEMARANG**

2025

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka, km 2 Semarang, telp (024) 7601291

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 Eksemplar

Hal : Naskah Skripsi

An. Ahmad Ghufon Ramadhani

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang
di- Semarang

Assalamualaikum wr. wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperturnya, bersama ini saya
kirimkan naskah skripsi saudara:

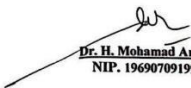
Nama : Ahmad Ghufon Ramadhani
NIM : 1802036081
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi : "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK
PEMENANG LELANG ATAS PELAKSANAAN LELANG BERUPA
OBJEK BERSERTIFIKAT APHT "Akte Pemberian Hak
Tanggungan" YANG MASIH DIKUASAI DEBITUR (Studi
Putusan Pengadilan Agama Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.)"

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera diujikan.

Demikian atas perhatiannya, harap menjadi maklum dan kami ucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum wr. wb.

Semarang, 16 Desember 2024
Pembimbing,


Dr. H. Mohamad Aria Imroni M.Ag
NIP. 196907091997031001

LEMBARAN PENGESAHAN



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Alamat: Prof. Dr. HAMKA Kampus III Ngaliyan Telp/Fax. (024) 7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Ahmad Ghufon Ramadhani

NIM : 1802036081

Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Peralihan hak Pemenang Lelang Atas Pelaksanaan Lelang Berupa Objek Bersertifikat APHT "Akta Pemberian Hak Tanggungan" Yang Masih dikuasai Debitur (Studi Putusan Pengadilan Agama Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.)

Telah dimunafasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam

Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus, pada tanggal: Kamis, 20 Maret 2025

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I (S1) tahun akademik 2024/2025.

Semarang, 21 Maret 2025

Dewan Penguji

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

Dr. Daud Rismansa, S.H.I., M.H.

NIP. 199108212019031014

Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag.

NIP. 196907091997031001

Penguji Utama I

Penguji Utama II

Raden Arfan Rifqiawan, S.E., M.Si.

NIP. 198006102009011009



Lira Zohara, S.E., M.Si.

NIP. 198602172019032010

Pembimbing I

Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M. Ag

NIP. 196907091997031001

MOTTO

وَإِنْ جَنَحُوا لِلسَّلَامِ فَاجْنَحْ لَهَا وَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّهُ هُوَ السَّمِيعُ
الْعَلِيمُ

*“(Akan tetapi,) jika mereka condong pada perdamaian,
condonglah engkau (Nabi Muhammad) padanya dan
bertawakallah kepada Allah. Sesungguhnya hanya Dialah Yang
Maha Mendengar lagi Maha Mengetahu.”
(Q.S. Al-Anfal: 61.)¹*

¹ [Tafsir Surat Al-Anfal Ayat 61: Perdamaian, Jalan Menuju Kesejahteraan dan Kebahagiaan.](#)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji syukur hamba ucapkan kepada-Nya atas segala kekuatan, kesabaran dalam segala hal baik ujian maupun coba, serta nikmat kesehatan peneliti. Sehingga atas keridhoan-Mu peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Maka peneliti mempersembahkan skripsi ini kepada mereka yang telah mendoakan, memberikan dukungan dan memotivasi yang tak ternilai harganya kepada penulis, diantaranya:

1. Orang tua penulis, Bapak Sri Mulyanto dan Ibu Supeni, adik penulis, Irbah Fairuz Husniah dan Muhammad Anwar Zain, serta kakak-kakak sepupu dan adik-adik sepupu penulis dari Bani Tarman dan Sujadi Family, yang selalu memberikan motivasi serta mendoakan tanpa henti, semoga Allah senantiasa menjaga dan melindungi mereka semua.
2. Teman-teman Perkuliahan yang selalu mensupport dalam penyusunan skripsi ini.
3. Berbagai pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu, baik dukungan moral maupun material dalam penyusunan skripsi ini.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 16 Desember 2024
Deklarator



Ahmad Ghuftron Ramadhani

NIM. 1802036081

PEDOMAN TRANSLITERASI

Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 tahun 1987 dan No. 0543 b/u/1987 yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Konsonan

Huruf konsonan dalam bahasa Arab direpresentasikan berbeda-beda dalam sistem penulisan Arab. Dalam transliterasi, beberapa diantaranya menggunakan huruf Latin, sementara yang lain menggunakan tanda atau kombinasi keduanya. Berikut adalah daftar huruf Arab beserta transliterasinya menggunakan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	be
ت	ta	T	te
ث	sa	ṡ	es (dengan titik atas)
ج	Jim	Jim	je
ح	ha	ḥ	ha (dengan titik bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha

د	dal	d	de
ذ	zal	Ẓ	zet (dengan titik atas)
ر	ra	R	er
ز	zai	Z	zet
س	sin	S	es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik 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
هـ	ha	G	ga
ء	hamzah	..'	apostrof
ي	ya	Y	ye

2. Vocal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftog dan vocal rangkap atau diftog.

a) Vocal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	Fathah	a	a
ـِ	Kasrah	i	i
ـُ	dammah	U	u

Contoh:

كُتِبَ - kataba

فَعِلَ - fa'ala

b) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasi gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
...ىَ .	Fathah dan ya	Ai	a dan i
...وُ	Fathah dan wau	Au	A dan u

c) Maddah

Maddah atau vocal Panjang lambangnya dengan harakat dan huruf, translitasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...ىَ ا	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas

كَ...	Kasroh dan ya	Ī	i dan garis di atas
و...و	Dammah dan waw	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قال - qāla
رامي - rama
قيل - qīla

d) Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

1) Ta Marbutah hidup

Ta Marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasroh dan dammah, transliterasinya adalah /t/.

2) Ta Marbutah Mati

Ta Marbutah mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

e) Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid dalam penulisan Arab ditandai dengan sebuah tanda khusus yang disebut

tanda syaddah atau tasydid. Dalam transliterasi, tanda ini direpresentasikan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah tersebut.

Contoh:

rabbanā- ربنا

nazzala- نزل-

al-birr- البر-

f) Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال. Namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qomariah. Pola yang dipakai ada dua, seperti berikut:

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah.

Kata Kata sandang yang diikuti huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti oleh huruf syamsiah maupun qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengik dan dihubungkan dengan tanda

sambung/hubung.

Contoh:

البدیع	- al-badi'u
السيدة	- as-sayyidatu
القلم	- al-qalamu

g) Hamzah

Dinyatakan dalam Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditulis dengan tanda apostrof. Namun, ini hanya berlaku jika hamzah berada di tengah atau akhir kata. Jika hamzah berada di awal kata, tidak ada tanda khusus yang digunakan karena dalam tulisan Arab hamzah di awal kata ditulis sebagai alif.

Contoh:

1) Hamzah di awal:

امرت - umirtu

اكل - akala

2) Hamzah ditengah:

تأخذون - takhuzūna

تأكلون - takulūna

3) Hamzah di akhir:

شيء - syaiun

النوء - an-nauu

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil ‘alamin, dengan mengucapkan rasa puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa dan segala rahmat serta Hidayah-Nya. Shalawat serta salam kita sampaikan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan orang-orang yang senantiasa tetap istiqomah mengikuti risalah beliau hingga akhir zaman. Alhamdulillah penulis sudah menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Peralihan hak Pemenang Lelang Atas Pelaksanaan Lelang Berupa Objek Bersertifikat APHT “Akta Pemberian Hak Tanggungan” Yang Masih dikuasai Debitur (Studi Putusan Pengadilan Agama Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.)”**

skripsi ini disusun untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Negeri Islam Walisongo Semarang. Penulisan skripsi ini dimaksudkan sebagai wahana untuk menambah wawasan serta untuk menerapkan dan membandingkan teori yang telah diterima dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan semua pihak yang telah memberikan bimbingan, kesempatan, sarana dan prasarananya kepada penulis selama melaksanakan penulisan skripsi ini. Pada

kesempatan ini dengan segala ketulusan dan kerendahan hati, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Nizar, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak Dr. Amir Tajrid, M.Ag., dan Bapak Saifudin, S.H.I., M.H. selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, beserta staf Akademik Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Dr. H. Mohamad Arja Imroni M.Ag. selaku Dosen Pembimbing dan Wali Dosen yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran yang sangat berharga untuk memberikan bimbingan dan mengarahkan pada penulisan ini sehingga penulisan skripsi ini bisa terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang telah mengajarkan berbagai disiplin ilmu.
6. Ketua Pengadilan Agama Pemalang beserta Staf-stafnya yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian

serta mendapatkan data-data yang dibutuhkan penulis, khususnya Bapak Solahudin Sibagabariang, S.Ag., M.H.

7. Kedua orang tua penulis, Bapak Lukman Abdullah dan Ibu Fatqiyatu Rohma yang senantiasa memberikan doa, nasehat, semangat, motivasi, dan semua pengorbanannya tanpa mengenal lelah untuk memberikan yang terbaik bagi anaknya. Semoga Allah membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari kebaikan yang mereka berikan.

Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi bahasa, isi maupun analisisnya. Kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua, Aamiin Yaa Rabbal ‘Alamiin.

Semarang, 16 Desember 2024

Deklarator



Ahmad Ghuftron Ramadhani.

1802036081

ABSTRAK

Lelang merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang memiliki dampak hukum, khususnya jika lelang tersebut berawal dari sengketa wanprestasi. Walaupun sudah ada undang-undang yang mengatur tentang eksekusi lelang tidak sedikit dari salah satu pihak yang bersengketa merasa terzalimi dan mengajukan upaya hukum ke Pengadilan Agama. Pemenang lelang yang seharusnya menguasai haknya terkena dampak dalam perkara ini hingga tidak bisa menguasai haknya. Dengan demikian seharusnya ada perlindungan hukum yang diperoleh terhadap pemenang lelang seperti yang ada di dalam putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.

Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu. Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara dengan Nomor perkara 0238/Pdt.G/G/2023/PA.Pml., bagaimana penyelesaian sengketa tersebut, dan bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang tidak bisa menguasai objeknya.

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian deskriptif analisis yang berusaha menggambarkan objek atau subjek yang diteliti secara mendalam. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode dokumentasi, analisis data dan wawancara.

Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa pertimbangan yang digunakan hakim dalam putusan sudah sesuai dengan UU yang berlak. Dalil- dalil yang diajukan penggugat juga tidak terbukti di muka persidangan, majelis hakim menolak gugatan yang dilayangkan. Sengketa masih belum selesai dikarenakan pemenang lelang belum mampu menguasai haknya berupa. Pada akhirnya penyelesaian sengketa tersebut dapat diselesaikan dengan musyawarah antara pemenang lelang dan penggugat. Untuk bentuk perlindungan hukum bagi pemenang lelang yaitu terdapat dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016, pembeli beriktikad baik perlu dilindungi, berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBARAN PENGESAHAN	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
KATA PENGANTAR	xiv
ABSTRAK	xvii
DAFTAR ISI	xviii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Telaah Pustaka.....	8
F. Metodologi Penelitian.....	13
G. Sistematika Penelitian	19
BAB II.....	21
TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM	

DAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN.....	21
A. Pengertian Perlindungan Hukum.....	21
B. Pengertian Hak Tanggungan Atas Jaminan.....	24
1. Pengertian Jaminan	24
2. Pengertian Hak Tanggungan	28
3. Objek Hak Tanggungan.....	30
4. Subjek Hak Tanggungan	30
BAB III.....	34
GAMBARAN UMUM PENGADILAN AGAMA PEMALANG DAN DESKRIPSI PUTUSAN NOMOR 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.....	34
A. Profil Pengadilan Agama Pemalang	34
1. Sejarah Pengadilan Agama Pemalang	34
2. Visi dan Misi Pengadilan Agama Pemalang	36
3. Tugas Pokok dan Fungsi Pengadilan Agama Pemalang.....	37
4. Struktur Organisasi Pengadilan Agama Pemalang	40
B. Putusan Pengadilan Agama Pemalang dalam perkara Nomor: 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml. Tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum	42
BAB IV.....	48
PEMBAHASAN.....	48
A. ANALISIS DASAR PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERKARA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PEMINDHAN HAK TANGGUNGAN PADA PUTUSAN PENGADILAN AGAMA NOMOR:0238/Pdt.G/2023/PA.Pml	48
B. ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA ATAS BARANG LELANG YANG MASIH DIKUASAI	

OLEH DEBITUR.....	60
C. ANALISIS BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG YANG MASIH DIKUASAI DEBITUR	71
BAB V.....	76
PENUTUP	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77
C. Penutup.....	78
Daftar Pustaka	79

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengertian secara mendasar lembaga perbankan merupakan suatu lembaga perantara dalam bidang keuangan (*intermediary financial instution*). Lembaga tersebut berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana (*surplus of fund*). Dana yang dihimpun bank dari masyarakat tersebut berbentuk tabungan, deposito, dan giro. Ini merupakan dana pihak ketiga. Dana itu kemudian disalurkan oleh bank kepada masyarakat yang membutuhkan (*lack of fund*). Penyaluran dana tersebut dilakukan melalui instrument kredit.

Sedangkan dewasa ini Indonesia memiliki lembaga perbankan bersistem syari'ah atau Perbankan Islam, secara pengertian mendasar perbankan islam merupakan suatu sistem yang tata caranya didasarkan pada prinsip bermu'amalat secara islam yakni mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al Quran dan Al Hadits.

Pengertian “Mu'amalat” di sini adalah ketentuan-ketentuan yang mengatur hubungan manusia dengan manusia baik hubungan pribadi maupun antara perorangan dengan masyarakat.

Dalam pengertian di atas perbankan syari'ah bertujuan memberikan rasa aman dan tidak sling merugikan

¹ Sumitro Warkum, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait* (Jakarta PT. Raja Grafindo Persada 1997), h.5.

antara sesama manusia. Dalam Al-Qur'an sudah di jelaskan untuk kita sebagai manusia berkewajiban untuk saling tolong menolong sebagai berikut :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ

وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“Tolong-menolonglah kamu dalam kebaikan dan taqwa, dan janganlah kamu tolong menolong dalam dosa dan permusuhan” (QS: Al Maidah ayat 2).

Salah satu bentuk muamalah dari perbankan syari'ah adalah perjanjian, perjanjian dalam hal ini harus berdasarkan akad-akad yang di perbolehkan dalam ketentuan-ketentuan islam seperti perjanjian utang piutang mnggunakan akad murabahah, mudharabah, dan ijarah yang hal ini telah di atur oleh Fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang.

Dalam peraktek perbankan, lembaga keuangan yang berprisnsip syari'ah tidak jauh berbeda dengan peraktek perbankan secara konvensional yang membedakan hanya perinsip-prinsip dan akad-akadnya, dengan demikian maka fungsi pokok bank yang menggunakan prisnsip syari'ah adalah untuk menghimpun dana dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara pihak bank dengan nasabah, kemudian dana tersebut akan disalurkan kembali kepada masyarakat atau nasabah debitur yang membutuhkan dan pengembaliannya juga

ditetapkan berdasarkan waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian.²

Perihal ini berdasarkan pasal 1 ayat 1 dan 7 Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyebutkan:

Ayat 1 yang berbunyi “Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.”

Ayat 7 yang berbunyi “Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.”³

Perjanjian dalam lalu lintas perbankan bermacam-macam diantaranya perjanjian utang piutang yang memiliki hak tanggungan antara penyedia modal atau kreditur dan pihak nasabah atau debitur berupa objek hak jaminan atas tanah. Dengan demikian terjadinya kredit dengan penyerahan sejumlah uang oleh kreditur kepada debitur, maka perjanjian tersebut lahir atau berlaku antara kedua belah pihak dengan menggunakan azas konsensualisme. Artinya bahwa perjanjian itu sudah sah jika sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas lain, atau dengan disepakatinya perjanjian kredit

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), h. 14.

³ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

antara kreditur dan debitur, maka pihak peminjam (debitur) wajib untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu.⁴

Jaminan kredit adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditur atas pembayaran utang yang telah diberikannya kepada debitur, yang terbit dari suatu perjanjian yang bersifat tambahan (*assessor*) terhadap perjanjian pokoknya. ⁵Pada praktik perbankan, untuk memberi pengamanan yang lebih terhadap dana yang disalurkan oleh kreditur kepada debitur, dibutuhkan jaminan khusus yang sering digunakan yaitu jaminan kebendaan berupa tanah.

Ketentuan-ketentuan mengenai pembebanan hak tanggungan atas jaminan pinjaman telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang mengatur tentang jaminan antara bank dengan debitur dalam transaksi pinjam-meminjam serta memuat peraturan-peraturan tentang tata cara yang dapat ditempuh apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*).⁶

Pada prakteknya, apabila debitur melakukan cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditur atau pemegang hak

⁴ R. Subekti, Op. Cit., 15

⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Kedua, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 2

⁶ Roni Mantiri, *Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*, dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macetdiakses> pada tanggal 21 Maret 2020 pukul 15.20 WIB

tanggungan mengirimkan surat peringatan sebanyak tiga kali kepada debitur supaya melunasi hutangnya. Apabila setelah dilakukan tiga kali peringatan secara patut debitur tetap tidak melunasi hutangnya, maka debitur dapat dikatakan wanprestasi sehingga pemegang hak tanggungan dalam hal ini dapat melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang dibebankan atas jaminan hutang. Eksekusi yang dimaksud yaitu lelang terhadap objek jaminan yang dibebankan hak tanggungan.⁷

Dalam perjanjian pembiayaan berdasarkan akad ijarah antara pihak nasabah dan pihak kreditur atau pemberi modal, telah menerapkan prinsip kehati-hatian, salah satunya adalah perjanjian tersebut harus disertai dengan jaminan yang jelas, pihak debitur dan kreditur telah mengikat jaminan tersebut berupa Hak Tanggungan yaitu sebidang tanah atas nama debitur, dengan demikian apabila terjadi cidera janji atau tidak tepenuhinya prestasi dari pihak debitur maka pihak kreditur atau pemberi modal berhak melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut, eksekusi yang dimaksud adalah eksekusi penjualan lelang atau parate eksekusi, hal ini di jelaskan dalam Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pasal 6 yang berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek

⁷ Roni Mantiri, Op.Cit,

Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”⁸

Setelah pelelangan di laksanakan maka secara hukum hak jaminan berupa tanah tersebut sudah sah milik pemenang lelang, akan tetapi pihak pemenang lelang tidak dapat menguasai objek tersebut secara utuh dan keseluruhan. Hal ini disebabkan oleh pihak debitur atau nasabah yang memiliki ikatan perjanjian tersebut masih mempertahankan objek tersebut.

Berdasarkan hasil dari permasalahan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Peralihan Hak Pemenang Lelang Atas Pelaksanaan Lelang Berupa Objek Bersertifikat APHT “Akta Pemberian Hak Tanggungan” Yang Masih Dikuasai Debitur (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan pembatasan masalah yang diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam mengadili dan memutuskan perkara gugatan

⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Perbuatan Melawan Hukum atas pemindahan hak tanggungan berdasarkan putusan Nomor: 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml?

2. Bagaimana penyelesaian sengketa atas barang lelang yang masih dikuasai oleh pihak debitur?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas barang lelang yang masih dikuasai oleh pihak debitur?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan sebuah tujuan yang berkenaan atau terkait dengan maksud penelitian serta jawaban dari perumusan masalah dan judul. Adapun tujuan dari penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui dasar Pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara perbuatan melawaan hukum atas pemindahan hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor: 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml
2. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa atas barang lelang yang masih dikuasai debitur.
3. Untuk mengetahui bagaimana upaya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang objek lelang masih dikuasai oleh debitur.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan memberikan manfaat pada semua pihak dan seluruh lapisan masyarakat.

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat bagi akademisi ialah untuk memberikan pengetahuan tambahan serta wawasan yang dapat referensi bagi Akademisi lain yang ingin melakukan penelitian serupa atau penelitian yang memiliki kemiripan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan pembelajaran dalam meningkatkan perlindungan hukum bagi para pelaku bisnis khususnya yang berkaitan dengan lembaga keuangan.
2. Manfaat bagi praktisi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu referensi tentang perlindungan hukum terhadap konsumen dalam suatu hal yang berhubungan dengan mu'amalah.

E. Telaah Pustaka

Penelitian terdahulu sangatlah penting untuk perbandingan dan sebagai pijakan dalam rangka menyusun dan melengkapi penelitian ini. Kegunaannya adalah untuk mengetahui hasil penelitian sebelumnya, selain itu penelitian terdahulu juga dapat menjadi pembeda atau menghindari asumsi plagiarisme hasil penelitian. Berikut adalah beberapa karya terkait skripsi penulis, yaitu:

Pertama, Skripsi Dimitia Anjarwati, 2021, UIN Sultan Syarif Kasim yang berjudul “ Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang dikuasai Pihak Debitur Berdasarkan Peraturan Menteri

Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang” membahas tentang permasalahan kasus yang berawal dari perbuatan wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur yang telah memberikan hak jaminan berupa tanah, kemudian pihak kreditur melelang hak jaminan tersebut guna mengambil kembali dana yang telah disalurkan kepada debitur, namun setelah melakukan lelang dengan adanya risalah lelang pihak pemenang lelang tidak dapat menguasai objek tersebut dikarenakan masih dikuasai oleh debitur, penulis membatasi penelitian ini hanya terhadap Perlindungan Hukum Pemenang Lelang dan Penyelesaian sengketa atas barang lelang yang dikuasai oleh pihak debitur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Persamaan skripsi tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang objeknya masih dikuasai oleh pihak debitur. Adapun perbedaan antara penelitian yang penulis teliti adalah dalam skripsi tersebut membahas Perlindungan hukum pemenang lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 sedangkan penelitian penulis melihat perlindungan hukum dari SEMA RI (Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia) Nomor 4 Tahun 2016 serta perbedaan objek penelitian. Penelitian ini sama-

sama ditulis dengan metode yuridis normatif.⁹

Kedua, Skripsi Rafly Aulia Hadi, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Akibat Kesalahan Input Harga Objek Lelang (Studi Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2019/PN.Met.)*, 2023, Universitas Lampung, membahas perlindungan hukum bagi pemenang lelang, eksekusi hak tanggungan dalam konteks kesalahan input harga objek lelang. Fokus penelitian ini adalah pada aspek perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, terutama dalam situasi di mana terdapat kesalahan input harga objek lelang. Dalam hal ini, terdapat kesamaan dengan penelitian yang akan dilakukan, yaitu studi putusan dengan objek penelitian yang berbeda. Ini mengindikasikan bahwa penelitian yang akan dilakukan juga akan menggunakan studi putusan sebagai dasar pertimbangan, namun, akan membedakan objek penelitian yang akan diteliti serta tinjauannya, dalam tinjauannya skripsi ini menggunakan Peraturan Menteri Keuangan No. 90/PMK.06/2020 dan KUH Perdata sedangkan penelitian yang akan ditulis menggunakan SEMA RI Nomor. 4 Tahun 2016 dan juga mengkaji putusan Majelis Hakim dalam perkara perdata tersebut. Adapun penelitian yang akan dilakukan dengan objek penelitian yang berbeda dapat memberikan wawasan yang lebih luas terhadap berbagai aspek perlindungan

⁹ Dimitia Anjarwati, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang dikuasai Pihak Debitur Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.05/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, 2021, UIN Sultan Syarif Kasim.

hukum dalam konteks hukum perdata. Dengan menggunakan studi putusan sebagai dasar pertimbangan, penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam terkait dengan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara serta implikasi perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi lelang.¹⁰

Ketiga, Skripsi Heppy Dhebora, Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1017/K.PDT/2017, skripsi ini meninjau putusan Mahkamah Agung Nomor 1017/K.PDT/2017 dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada pembeli tanah yang beritikad baik dalam konteks lelang, dengan mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016. Penelitian ini juga mengkaji pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam memeriksa dan mengadili gugatan perdata terkait masalah tersebut. Salah satu perbedaan dengan penelitian yang akan ditulis adalah penggunaan tinjauan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 dan pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara tersebut, serta objek penelitian yang berbeda. Dalam penelitian yaang akan ditulis, mungkin akan lebih difokuskan pada tinjauan yang berbeda sebagai landasan hukumnya untuk mendapatkan perspektif yang berbeda

¹⁰ Rafly Aulia Hadi, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Akibat Kesalahan Input Harga Objek Lelang (Studi Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2019/PN.Met)*, 2023, Universitas Lampung.

pula. Hal ini dapat memberikan kontribusi penting dalam pemahaman lebih lanjut tentang perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik melalui lelang dalam konteks hukum perdata.¹¹

Keempat, Jurnal Dea Maharani Saputri, tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dalam penelitian ini penulis memfokuskan penelitiannya pada permasalahan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang tidak dapat menguasai objek lelang yang dimana permasalahan tersebut berawal dari adanya sengketa wanprestasi antara pihak kreditur dan debitur. Adapun kesimpulan jurnal ini adalah tidak adanya undang-undang yang mengatur secara pasti tentang eksekusi pengosongan terhadap objek lelang yang telah dibeli serta tidak adanya upaya hukum oleh debitur untuk melakukan pengosongan objek lelang. Adapun perbedaan dari penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah terletak pada tinjauan terhadap perlindungan hukum pemenang lelang.¹²

Dari keempat bahan telaah pustakan tersebut, dapat disimpulkan bahwa persamaan yang terdapat pada penelitian penulis ialah sama-sama membahas tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang.

¹¹ Heppy Dhebora, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1017/K.PDT/2017, 2021*, Universitas Islam Riau. ¹² Dea Maharani Saputri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Pamulang Law Review, Vol 2, Issue 1, Agustus 2019, 7-12.

Sedangkan perbedaanya terdapat pada tinjauan, metode penelitian, teori dan objek penelitiannya.

F. Metodologi Penelitian

Metode penelitian adalah serangkaian prosedur atau teknik yang digunakan untuk mendapatkan pengetahuan yang lebih dalam tentang suatu fenomena atau objek tertentu dalam ilmu pengetahuan. Metode penelitian ini melibatkan langkah-langkah tertentu yang sistematis dan terstruktur untuk mengumpulkan, menganalisis, dan menafsirkan data sehingga dapat mencapai pemahaman yang lebih baik tentang objek yang diteliti

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Sesuai latar belakang yang diuraikan, maka penelitian ini termasuk kategori, penelitian kualitatif, menurut Syaodih Sukmadinata adalah jenis penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, sikap, kepercayaan, persepsi, dan pemikiran individu maupun kelompok.¹³ Penelitian ini biasanya dimulai dengan perumusan permasalahan yang tidak terlalu baku atau terstruktur secara kaku seperti dalam penelitian kuantitatif. Selain itu, instrumen yang digunakan dalam penelitian kualitatif seringkali hanya berupa pedoman wawancara untuk mendapatkan data yang

¹³ Suteki dan GalangTaufani, *Metodologi Penelitian Hukum* (Depok:PT Rajagrafindo Persada,2018). h.139.

lebih mendalam dari partisipan. Metode pengumpulan data lainnya dalam penelitian kualitatif dapat mencakup observasi partisipan, studi dokumen, atau penggunaan teknik tertentu seperti *focus group discussion*.

Pendekatan penelitian yang dilakukan adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah suatu pendekatan dalam penelitian hukum yang berfokus pada analisis terhadap bahan hukum yang bersifat normatif, seperti undang-undang, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen-dokumen hukum lainnya. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami dan mengevaluasi norma-norma hukum yang berlaku dalam suatu sistem hukum. Metode yang umum digunakan dalam penelitian yuridis normatif adalah analisis normatif, di mana peneliti menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, dan putusan pengadilan untuk menemukan konsistensi, kesesuaian, dan relevansinya dalam konteks tertentu. Penelitian ini juga dapat melibatkan komparasi antara norma hukum dalam satu sistem hukum dengan sistem hukum lainnya.¹⁴

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian yuridis normatif

¹⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram, Mataram University Press, 2020), h.45.

merujuk pada dokumen atau informasi yang mengandung aturan, norma, atau prinsip yang mengatur perilaku atau tindakan dalam suatu domain tertentu, seperti hukum, etika, atau standar prosedur. Secara khusus, dalam konteks hukum atau penelitian yuridis, sumber data normatif adalah dokumen atau informasi yang berisi aturan atau norma hukum yang bersifat tertulis dan resmi. Sumber data normatif dalam konteks hukum dapat mencakup berbagai jenis dokumen, seperti undang-undang, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian internasional, keputusan lembaga-lembaga pemerintah, dan dokumen-dokumen hukum lainnya.

a. Data Premier

Data Premier adalah data yang diperoleh secara langsung dari penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara secara terstruktur dengan berpedoman pada pertanyaan yang sudah disiapkan dalam penelitian tersebut tanpa adanya perantara. Sumber data ini adalah hasil dari wawancara atau observasi kepada Majelis Hakim dan pihak yang terlibat dalam perkara yang akan diteliti oleh penulis.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada

pengumpul data. Data ini diperoleh dari dokumen-dokumen, buku, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini. Sumber data sekunder merupakan sumber data yang berasal dari pihak atau sumber lainnya yang dapat dijadikan penunjang penelitian. Pada umumnya, sumber data ini berasal dari penelitian sebelumnya dan atau buku lainnya yang masih memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

3. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Premier

Bahan hukum premier, yaitu data yang terdiri atas peraturan perundang-undangan dan dokumen resmi Negara.¹⁵ Dalam hal penelitian ini data diambil dari:

- 1) Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama putusan Nomor: 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.
- 2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/Pmk.06/2016.
- 3) SEMA RI Nomor: 4 Tahun 2016
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 5) Fatwa DSN MUI NO: 70/DSN-MUI/VI/2008.
- 6) Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan

¹⁵ Marzuki Peter, *Penelitian Hukum*, (Prada Media Group, 2009), h, 141.

Negara Nomor 2/KN/2017 Tahun 2017.

7) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, yaitu data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum premier berupa:

- 1) Buku
- 2) Hasil-hasil penelitian dalam jurnal
- 3) Pendapat para pakar dibidang hukum
- 4) Pendapat Majelis Hakim
- 5) Wawancara terhadap pihak yang terlibat dalam penelitian

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui cara, yaitu studi pustaka, studi lapangan dan studi dokumen:

- a. Studi kepustakaan (*libarary research*), yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah, mengutip dan mengkaji beberapa peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan.
- b. Studi lapangan (*field research*), yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan melakukan wawancara secara langsung di lapangan dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian untuk menunjang kelengkapan data.

- c. Studi dokumen (*document study*), adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak di publikasikan secara umum hal ini berupa pendapat hakim, pihak yang berkepentingan, ahli hukum dan peneliti hukum.

5. Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah. Penggunaan metode interpretasi (penafsiran) ini bertujuan untuk menafsirkan hukum. Sifat analisis penelitian normatif adalah preskriptif yaitu untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan. Argumentasi dilakukan untuk memberikan preskripsi atau memberikan penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya atau seharusnya menurut hukum, (norma hukum, asas dan prinsip hukum, doktrin atau teori hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum yang diteliti. Tentunya sangat terkait juga dengan pendekatan apa yang digunakan sehingga berpengaruh terhadap analisis bahan hukum yang ada dalam penelitian hukum normatif.¹⁶

¹⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram, Mataram University Press, 2020), h.71

G. Sistematika Penelitian

Sistematika pembahasan skripsi ini terdapat lima bab, secara garis besar diuraikan sebagai berikut:

Bab pertama, yaitu Pendahuluan yang antara lain berisikan Latar Belakang, rumusan masalah yang akan diuraikan yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang objeknya masih dikuasai debitur dan bagaimana cara menyelesaikan sengketa, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, dan sistematika penulisan.

Bab kedua, tinjauan pustaka, bab ini berisikan landasan teori atau paparan mengenai teori-teori yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang, dan apa saja upaya yang bisa dilakukan oleh pemenang lelang agar dapat menguasai objek lelang serta teori-teori lain yang berkesinambungan dengan penelitian.

Bab ketiga, adalah gambaran umum tentang Pengadilan Agama Pemalang dan gambaran umum tentang putusan Pengadilan Agama Pemalang Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml

Bab keempat, hasil penelitian, bab ini berisikan hasil penelitian yang penyajiannya secara deskriptif yang diperoleh dari penelitian berupa analisis bagaimana pertimbangan majelis hakim mengadili dan memutuskan perkara, bagaimana penyelesaian sengketa atas barang lelang yang masih dikuasai oleh pihak lain dan bagaimana

betuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak bisa menguasai haknya.

Bab kelima adalah penutup, bab ini berisi kesimpulan yang merupakan hasil pemahaman, penelitian dan pengkajian terhadap pokok masalah, adanya saran-saran dan penutup.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN

A. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya untuk memastikan terpenuhinya hak-hak dalam suatu kehidupan bermasyarakat serta memberikan sarana berupa bantuan bagi seluruh masyarakat agar memberikan rasa aman. Adapun pendapat perlindungan hukum dari beberapa ahli hukum sebagai berikut:

Menurut CST Kansil perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subjek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subjek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.¹⁷

Satjipto Raharjo berpendapat bahwa perlindungan hukum ialah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan

¹⁷ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Balai Pustaka, Jakarta), h.102.

tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁸

Sedangkan Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.¹⁹

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum sebagai tempat berlindung atau merupakan perbuatan hal melindungi, misalnya warga dilindungi oleh pemerintah dalam mencari sebuah keadilan dari suatu permasalahan yang terjadi.

Berdasarkan pada pengertian-pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan serangkaian tindakan dengan maksud melindungi subjek hukum dengan berbagai peraturan-peraturan baik Perundang-undangan, adat, serta aturan yang berlaku lainnya di mana kegiatannya bersifat mengikat dan dapat dipaksakan kepada subjek hukum serta dengan adanya suatu sanksi yang tegas menurut aturan yang berlaku.

Perlindungan hukum merupakan aspek penting dalam kehidupan bernegara, dengan demikian negara memiliki peranan penting dalam memberikan perlindungan hukum terhadap subyek hukum hal ini dibuktikan dengan jika suatu

¹⁸ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung), h.54.

¹⁹ Philipus M. Hadjon, 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Gajah Mada University Press, Yogyakarta), h.10.

negara ingin dibentuk maka harus ada pemerintahan yang berdaulat dan rakyat yang mendiami suatu wilayah, hubungan timbal balik antara rakyat dan pemerintah tidak lepas dengan adanya perlindungan hukum agar menjamin adanya keberlangsungan suatu negara.²⁰

Konsep dalam perlindungan hukum memiliki tujuan antara lain menimbulkan suatu ketertiban dan kedamaian dalam bentuk keadilan, kepastian, hingga kemanfaatan bagi seluruh subyek hukum. Perlindungan hukum yang ditujukan kepada subyek hukum untuk melindungi subyek hukum dilakukan dan dijalankan oleh perangkat negara berupa tindakan perlindungan hukum yang bersifat *prefentif* maupun *represif*. Dari adanya dua sifat tersebut tentu saja dapat dijalankan dalam bentuk lisan maupun tulisan sehingga perlindungan hukum yang dibentuk untuk melindungi subjek hukum. Adapun pengertian perlindungan hukum yang bersifat *prefentif* dan *represif* sebagai berikut:

a) Perlindungan Hukum *Prefentif*

Perlindungan hukum preventif adalah upaya yang dilakukan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum atau pelanggaran hak asasi manusia sebelum terjadi. Tujuan dari perlindungan hukum preventif adalah untuk menciptakan kondisi yang kondusif sehingga pelanggaran hukum dapat dihindari. Beberapa contoh langkah-langkah

²⁰ Satjibto Raharjo 1993. *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. (Jurnal Masalah Hukum, Edisi 10). H. 12

preventif meliputi penyuluhan hukum, pembentukan peraturan yang jelas, pengawasan dan monitoring, pemberian izin dan lisensi serta langkah-langkah lain yang dapat mencegah terjadinya pelanggaran hukum.

b) Pelindungan Hukum *Represif*

Perlindungan hukum represif adalah upaya yang dilakukan setelah terjadinya pelanggaran hukum atau pelanggaran hak asasi manusia. Tujuan dari perlindungan hukum represif adalah untuk menindak dan mengatasi pelanggaran yang telah terjadi, memberikan sanksi kepada pelanggar, serta memberikan keadilan bagi korban. Beberapa contoh langkah-langkah represif meliputi, penegakan hukum, sanksi hukum, pemulihan hak dan pelaksanaan putusan pengadilan.²¹

B. Pengertian Hak Tanggungan Atas Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah pemberian keyakinan kepada pihak kreditur atas pembayaran utang yang telah diberikan kepada debitur di mana hal ini terjadi karena hukum ataupun terbit dari suatu perjanjian yang bersifat asesor terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan utang piutang.²²

²¹ Dyah Permata. (2018). *Perlindungan Hukum Preventif terhadap Ekspresi Budaya Tradisional Di Daerah Istimewa Yogyakarta Berdasarkan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta*. (Yogyakarta, Journal of Intellectual Property), h. 18

²² Fuady, Munir. *Hukum Jaminan utang*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2013), h. 8.

Sedangkan Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan hukum jaminan adalah “Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri.”²³

Sumber hukum dan aturan yang mengatur tentang jaminan dapat ditemukan dalam:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Atas Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Dapat dikatakan bahwa suatu jaminan kredit memiliki banyak ragam. Namun demikian, kita dapat menggolongkan ke dalam beberapa golongan tergantung pada kriteria yang kita pergunakan antara lain:

- a. Jamminan umum dan jaminan khusus
 - Jaminan Umum: Jaminan yang bersifat luas dan tidak spesifik terhadap satu jenis kredit tertentu. Biasanya, ini mencakup seluruh aset debitur yang

²³ Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta:PTRajaGrafindoPersada,2016), h. 5-8.

- dapat digunakan sebagai jaminan.
- Jaminan Khusus: Jaminan yang ditetapkan khusus untuk suatu pinjaman atau kredit tertentu. Misalnya, hipotek pada properti tertentu untuk pinjaman rumah.
- b. Jaminan pokok dan jaminan tambahan
 - Jaminan Pokok: Jaminan utama yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman. Contohnya adalah tanah atau bangunan.
 - Jaminan Tambahan: Jaminan yang diberikan selain jaminan pokok untuk menambah tingkat keamanan kreditur. Misalnya, kendaraan atau saham.
- c. Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan
 - Jaminan Kebendaan: Jaminan yang berbentuk benda berwujud atau tidak berwujud yang memiliki nilai ekonomi. Misalnya, properti, kendaraan, atau piutang.
 - Jaminan Perorangan: Jaminan yang diberikan oleh orang perorangan, bukan benda. Contohnya adalah penjaminan pribadi atau garansi dari pihak ketiga.²⁴
- d. Jaminan regulatif dan jaminan non regulatif
 - Jaminan Regulatif: Jaminan yang diatur dan diakui secara resmi oleh regulasi atau perundang-undangan.

²⁴ Fuady, Munir. *Hukum Jaminan utang*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2013).

- Jaminan Non Regulatif: Jaminan yang tidak diatur secara spesifik oleh regulasi namun masih dapat diterima berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur.
- e. Jaminan konvensional dan jaminan nonkonvensional
 - Jaminan Konvensional: Jaminan yang umumnya diterima dan diakui dalam praktik perbankan dan keuangan, seperti hipotek, fidusia, dan gadai.
 - Jaminan Nonkonvensional: Jaminan yang mungkin kurang umum atau lebih inovatif dalam
- f. Jaminan eksekutorial khusus dan jaminan noneksekutorial khusus
 - Jaminan Eksekutorial Khusus: Jaminan yang memungkinkan kreditur untuk langsung melakukan eksekusi tanpa melalui proses peradilan jika terjadi wanprestasi. Contohnya adalah surat utang yang memiliki kekuatan eksekusi sendiri.
 - Jaminan Noneksekutorial Khusus: Jaminan yang memerlukan proses peradilan atau persetujuan pihak ketiga sebelum dapat dieksekusi.
- g. Jaminan serah benda, jaminan serah dokumen, dan jaminan serah kepemilikan konstruktif
 - Jaminan Serah Benda: Jaminan yang melibatkan penyerahan fisik dari benda atau aset kepada kreditur. Misalnya, kendaraan atau perhiasan.

- Jaminan Serah Dokumen: Jaminan yang melibatkan penyerahan dokumen-dokumen penting yang membuktikan kepemilikan atas suatu aset. Misalnya, sertifikat tanah atau dokumen saham.
- Jaminan Serah Kepemilikan Konstruktif: Jaminan yang tidak melibatkan penyerahan fisik benda tetapi menggunakan cara lain untuk mengamankan hak kreditur. Misalnya, surat kuasa menjual aset jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.²⁵

2. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan di Indonesia sebagaimana tertera dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), baik dengan atau tanpa benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu. Hak ini memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur-kreditur lain.

Secara lebih rinci, pengertian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Hak Jaminan: Hak Tanggungan adalah bentuk hak jaminan yang diberikan kepada kreditur sebagai

²⁵ Fuady, Munir. *Hukum Jaminan utang*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2013), h. 8

jaminan atas pelunasan utang tertentu.

- Dibebankan pada Hak atas Tanah: Hak ini dibebankan pada hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPA, yang bisa berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai.
- Dengan atau Tanpa Benda Lain: Hak Tanggungan dapat meliputi tanah saja atau bersama dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, seperti bangunan atau tanaman yang ada di atas tanah.
- Pelunasan Utang Tertentu: Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan untuk pelunasan utang yang telah ditentukan.
- Kedudukan yang Diutamakan: Kreditur yang memegang Hak Tanggungan memiliki prioritas atau kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan kreditur lainnya dalam hal pelunasan utang dari hasil eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Dengan demikian, Hak Tanggungan berfungsi sebagai jaminan kuat bagi kreditur, memberikan kepastian hukum dan kepastian pelunasan utang melalui kekuatan yang dimiliki oleh Hak Tanggungan tersebut.²⁶

3. Objek Hak Tanggungan

Adapun apa saja yang dapat dijadikan sebagai objek dalam hak tanggungan yaitu benda atau hak apa saja yang dapat dikaitkan dengan hak tanggungan adalah:

- Hak milik atas tanah
- Hak guna usaha dan hak guna bangunan

- Hak pakai atas tanah negara, sepanjang hak pakai tersebut didaftarkan dan hak pakai tersebut mempunyai sifat yang dapat dialihkan
- Hak pakai atas tanah hak milik
- Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan
- Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun
- Bawah tanah, sepanjang secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas tanah.

4. Subjek Hak Tanggungan

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pengertian mengenai pemberi hak tanggungan termuat dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan pasal tersebut, dapat diketahui siapa yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratan sebagai pemberi Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum, sepanjang mempunyai kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

²⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Ctk. Keempat*, (Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, 2002), h. 65.

b. Penerima dan Pemegang Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai penerima dan pemegang hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 9 UUHT yang menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi penerima dan pemegang hak tanggungan, baik orang perorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pernyataan dalam Pasal 9 UUHT terdapat kalimat “yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang” yang secara tidak langsung menegaskan bahwa pemegang hak tanggungan selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditur. Pemegang Hak Tanggungan dalam prakteknya sebagian besar adalah bank sebagai badan hukum, tetapi tidak menutup kemungkinan bagi orang perseorangan untuk memanfaatkan lembaga Hak Tanggungan.²⁷

5. Pemberi dan Pendaftar Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftaran hak tanggungan melalui Kantor Pertanahan.²⁸

²⁷ Rachmadi Usman, Op.Cit. h .381.

²⁸ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017). h. 196

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji tersebut dituangkan di dalam sebuah perjanjian. Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT. Ketentuan terkait Akta Pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 11 UUHT.

b. Tahap Pendaftaran kepada Kantor Pertanahan

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Lahirnya hak tanggungan adalah ketika didaftarkan di Kantor Pertanahan. Apabila pembebanan hak tanggungan tersebut belum didaftarkan, maka hak tanggungan tersebut belum dapat dikatakan lahir. Hak tanggungan baru lahir pada saat dibukukan dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu, waktu lahirnya hak tanggungan merupakan suatu hal yang penting bagi kreditur untuk menentukan kedudukannya yang diutamakan dari kreditur_kreditur lain. Setelah dilakukannya pendaftaran, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan maka diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. SHT tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku serta diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah. “Demi

Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang akan menimbulkan SHT tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.”²⁹

²⁹Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan, Ctk. Pertama*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 72.

BAB III

**GAMBARAN UMUM PENGADILAN AGAMA
PEMALANG DAN DESKRIPSI PUTUSAN NOMOR
0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.**

A. Profil Pengadilan Agama Pemalang

1. Sejarah Pengadilan Agama Pemalang

Pasang surut perkembangan Pengadilan Agama Pemalang tidak terlepas dari perkembangan Sejarah Bangsa Indonesia, yang dahulunya bernama Raad Agama Kabupaten Pemalang berdasarkan Firman Raja Stbl 1882 No. 152 tanggal 19 Januari 1882 kemudian menjadi Pengadilan Agama Pemalang di bawah Departemen Agama RI dan terhitung mulai tanggal 30 Juni 2004 “Pengadilan Agama secara organisasi, administrasi dan finansial beralih dari Departemen Agama RI ke Mahkamah Agung RI” sebagaimana Keppres No. 21 Tahun 2004.

Lika-liku perkembangannya tentunya diikuti pula dengan lika-liku perkembangan kewenangan yang dari sebatas hanya menangani permasalahan-permasalahan Talak dan Cerai saja, kemudian berkembang pada permasalahan-permasalahan Perkawinan secara keseluruhan. Permasalahan-permasalahan seputar Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, Zakat, Infak dan Shodaqah juga telah menjadi salah satu kewenangan absolutnya, dan terakhir semakin luas kewenangannya dengan masuknya permasalahan-permasalahan Ekonomi Syari’ah dengan

segala pernik-perniknya sebagaimana tertuang dalam Undang-undang No. 3 Tahun 2006.

Perkembangan kewenangan ini, juga diikuti dengan perkembangan gedung dan semua sarana dan prasarannya. Masa-masa awal berdirinya Pengadilan Agama Pemalang, segala aktifitas dan pengelolaan administrasi termasuk aktifitas persidangan dilakukan di Serambi Masjid Agung Pemalang kemudian beberapa kali pindah tempat di rumah kediaman Ketua atau Panitera Pengadilan Agama Pemalang yang saat itu menjabat, seperti di rumah KH. Arghubi Pelutan (saat itu menjadi Ketua Pengadilan Agama Pemalang), kemudian di rumah KH. Sulaiman (Jl. A. Yani Utara – Sebelah Kantor Pos Pemalang), pindah lagi di rumah K. Slamet Churmain di Jl. Ketandan, Pemalang (saat itu menjadi Panitera Pengadilan Agama Pemalang).

Dari rumah K. Slamet Churmain kemudian pindah lagi di Jl. Protokol (sekarang Jl. Jend. Sudirman) dan terakhir di Jl. Jend. Sudirman Tengah No. 113 yang kesemuanya diperoleh dengan sistem sewa/kontrak.

Dari kondisi yang memprihatinkan ini, ternyata mengusik perhatian Pemerintah Kabupaten Pemalang, sehingga pada tahun 1971-1976 Pengadilan Agama Pemalang mendapat bantuan dalam hibah dari Pemerintah Kabupaten Pemalang sebuah tanah seluas 780 m² dan bangunan yang terletak di Jl. Slamet No. 1A Pemalang (sekarang Jl. Tentara Pelajar No.2 Pemalang),

yang secara resmi digunakan pemakaiannya pada tanggal 22 Juli 1978.

Pada tahun 1981/1982 melalui Daftar Isian Proyek Tahun Anggaran 1981/1982, Pengadilan Agama Pemalang mendapatkan memperoleh tanah seluas 1.000 m² dan gedung beserta meubelairnya yang terletak di Jl. Tentara Pelajar No. 17 Pemalang. Adapun gedung baru dan fasilitas yang ada di dalamnya secara resmi digunakan pada tanggal 12 Juni 1982.

Pada tahun 2003, dari dana DIP Pengadilan Agama Pemalang Tahun 2003 dan sebagian dari bantuan Pemerintah Kabupaten Pemalang, Pengadilan Agama Pemalang mendapatkan tanah seluas 3.000 m² yang terletak di Jl. Sulawesi – Pemalang yang pada Tahun Anggaran 2006 dan 2007 melalui DIPA Pengadilan Agama Tahun Anggaran 2006 dan 2007, Gedung Pengadilan Agama Pemalang beserta fasilitas yang ada di dalamnya dapat berdiri dengan megah.³⁰

2. Visi dan Misi Pengadilan Agama Pemalang

a. Visi

“Terwujudnya Pengadilan Agama Pemalang Yang Agung”

b. Misi

³⁰ <https://www.pa-pemalang.go.id/index.php/profil-satker/sejarah-pengadilan/>. Diakses 12 November 2024.

- 1.) Mewujudkan peradilan yang sederhana, cepat, biaya ringan dan transparan;
- 2.) Meingkatkan kualitas sumber daya aparatur peradilan dalam rangka peningkatan pelayanan pada masyarakat;
- 3.) Melaksanakan pengawasan dan pembinaan yang efektif dan efisien;
- 4.) Melaksanakan tertib administrasi dan manajemen peradilan yang efektif dan efisien;
- 5.) Mewujudkan sarana dan prasarana pelayanan eksternal dan internal yang representative.³¹

3. Tugas Pokok dan Fungsi Pengadilan Agama Pemalang

- a. Tugas pokok Pengadilan Agama ialah:
 - 1.) Menerima, memeriksa mengadili, menyelesaikan/memutus setiap perkara yang diajukan kepadanya sesuai dengan pasal 2 ayat (1) UU Nomor 14 tahun 1970;
 - 2.) Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia;

³¹ <https://www.pa-pemalang.go.id/index.php/profil-satker/visi-misi-pengadilan/>. Diakses 12 November 2024.

- 3.) Pasal 49 UU Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan agama diubah dengan UU Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua Nomor 50 tahun 2009 yang menyebutkan bahwa Peradilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, infak, dan ekonomi syariah serta pengangkatan anak;
 - 4.) Pasal 52 (a) menyebutkan pengadilan agama memberi istbat kesaksian rukyatul hilal dan penentuan awal bulan pada tahun hijriyah.
- b. Fungsi Pengadilan Agama ialah:
- 1.) Fungsi mengadili (judicial power), yakni menerima, memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara-perkara yang menjadi kewenangna pengadilan agama dalam tingkat pertama (vide: Pasal 49 UU Nomor 3 Tahun 2006)
 - 2.) Fungsi pembinaan, yakni memberikan pegarahan, bimbingan, dan petunjuk kepada pejabat structural dan fungsional di bawah jajarannya, baik menyangkut teknis yudisial, administrasi peradilan, maupun administrasi umum/perlengkapan, keuangan, kepegawaian, dan pembangunan. (vide: Pasal 53 ayat (3) UU

Nomor 3 Tahun 2006 jo. KMA Nomor KMA/080/VIII/2006).

- 3.) Fungsi pengawasan, yakni mengadakan pengawasan melekat atas pelaksanaan tugas dan tingkah laku Hakim, Panitera, Sekretaris, Panitera Pengganti, dan Jurusita/ Jurusita Pengganti di bawah jajarannya agar peradilan diselenggarakan dengan seksama dan sewajarnya (vide: Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor No. 3 Tahun 2006) dan terhadap pelaksanaan administrasi umum kesekretariatan serta pembangunan. (vide: KMA Nomor KMA/080/VIII/2006).
- 4.) Fungsi nasehat, yakni memberikan pertimbangan dan nasehat tentang hukum Islam kepada instansi pemerintah di daerah hukumnya, apabila diminta. (vide: Pasal 52 ayat (1) Undang- undang Nomor No. 3 Tahun 2006).
- 5.) Fungsi administratif, yakni menyelenggarakan administrasi peradilan (teknis dan persidangan), dan administrasi umum (kepegawaian, keuangan, dan umum/perlengkapan) (vide: KMA Nomor KMA/080/ VIII/2006).
- 6.) Fungsi lainnya:
 - a.) Melakukan koordinasi dalam pelaksanaan tugas hisab dan rukyat dengan instansi lain yang terkait, seperti DEPAG, MUI, Ormas

Bagian struktur organisasi Pengadilan Agama
Pemalang Kelas 1 A:

Ketua: Solahudin Sibagabariang, S.Ag., M.H.

Wakil Ketua: H.Fahmi R., S.Ag., M.H.I.

Hakim:

1. Drs. H, Muhd. Jazuli
2. Muwafiqoh, S.H., M.H.
3. Lukman Abdullah, S.H., M.H.
4. Drs. H. Moh. Taufik, S.H., M.H.
5. Drs. H. Sobirin, M.H.
6. Drs. AH. Fudloli, M.H.

Panitera: Muhammad Salafuddin. S.Ag., M.H.

Panitera Muda Gugatan: M. Munjid Sudioanto, S.Ag.

Panitera Muda Permohonan: Asngandi, S.H.

Panitera Muda Hukum: Fatiyah, S.H.

Panitera Pengganti:

1. Dra. Hj. Siti Damroh
2. Rahman Bahari, S.H.I.

Sekertaris: Ali Choemaedi, S.H.

KASUBBAG Umum & Keuangan: Rifa Atun M, S.E.

KASUBBAG PTIP: H. A. Ali Syahbana, S.E., S.T., M.M

STAFF:

1. Dimas Nanda Pratama, S.H.
2. Rizki Afrizal Mukti, S.H.
3. Dwi Wahyuningsih, A.Md.
4. Dimitia Prima Rekza Putri, S.H.

Juru Sita/Juru Sita Pengganti

1. Efrinela, S.T.
2. Agung Ristiadi.
3. Suharjono
4. Fatimatusahro
5. Rifa Atun Mahmudah, S.E.
6. Umi Arifah Pratiwi, A.Md.Ak.
7. Rizqi Nur Halimah, A.Md.

Analisis Kepegawaian: Marisatul Ula, S.Sos.

B. Putusan Pengadilan Agama Pemalang dalam perkara Nomor: 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml. Tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Deskripsi Putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml Tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Kasus yang peneliti tulis merupakan suatu putusan tentang sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Pemalang berikut deskripsi putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml. Pihak Perkara diajukan Penggugat yang berumur 43 tahun, beragama Islam, pekerja sebagai Wirausahawan, tempat tinggal di Jl. DR. Cipto Mangunkusumo No.02 Rt/Rw 003/013, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang. Melawan pihak Tergugat I yaitu PT Bank Syariah Indonesia (BSI) beralamat di Jl. Ks Tubun, Kabupaten Tegal, Tergugat II yaitu KPKNL Tegal, Turut Tergugat I Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pemalang, Alamat: Jl. Pemuda No.35 Pemalang, dan Turut Tergugat II Leardo yang bertempat tinggal di Jl. Jend.

Sudirman, No. 271-273 Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, bekerja Sebagai Wirausahawan

1. Duduk Perkara

Perkara ini terdaftar pada 20 Januari 2023 dengan nomor register perkara 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml. berawal pada hari Rabu tanggal Tujuh Belas bulan Juli tahun Dua Ribu Sembilan Belas (17-07-2019). Penggugat dan Tergugat mengadakan akad pembiayaan Ijarah dengan hak jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kabupaten Pemalang, Kecamatan Pemalang, Desa Mulyoharjo, atas nama Bambang Ari Wibowo dengan Luas 445m².³³

Dengan adanya akad pinjam meminjam uang/utang piutang tersebut Penggugat sebagai pihak yang menerima pinjaman akad pembiayaan Ijarah sejumlah Rp. 1.500.000.000, (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan hak milik Penggugat yang diperkirakan atau ditaksir senilai Rp. 2.002.300.000, (Dua Milyar Dua Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) dengan jangka waktu pengembalian 5 tahun/ 60 bulan. Terhitung sejak tanggal 17-07-2019 (dan akan berakhir pada tanggal 17-07-2024 dengan Tergugat. Dalam perjalanannya Penggugat telah membayar kepada tergugat sebesar Rp. 600.000.000, (Enam Ratus Juta Rupiah). Dikarenakan terjadi

³³ Putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.

wabah covid-19 pada awal tahun 2020 Penggugat mengaku mengalami kesulitan ekonomi untuk mengembalikan utang piutang atau menunaikan kewajibannya kepada Tergugat namun, masih ada iktikad baik dari Penggugat untuk melakukan pelunasan.

Tidak mempunya Penggugat untuk melakukan pengembalian utang kepada Tergugat I yang disebabkan bangkrutnya usaha Penggugat, maka Tergugat I melakukan langkah hukum berupa fiat/parate eksekusi atau eksekusi mandiri berupa lelang melalui Tergugat II yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 2 Desember tahun 2022 bertempat di kantor Tergugat II di Tegal Jl Ks Tubun No. 12 - Tegal samping sisi Barat Tergugat I;

Sebidang Tanah yang berdiri di atasnya sebuah bangunan laku dilelang oleh Tergugat 1 melalui Tergugat II dengan harga Limit Rp.1.350.000.000 (Satu Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah); yang dimenagkan oleh Turut Tergugat II. Langkah yang diambil para Tergugat tersebut dianggap justru akan berdampak lebih terpuruk dari sisi ekonomi terhadap diri Penggugat dan atau keluarganya, dan akan mengalami kemiskinan yang berkepanjangan oleh karena tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat berupa tindakan hukum fiat/parate eksekusi.³⁴

³⁴ Putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml

Sesuai dengan adanya Peraturan Mahkamah Agung tentang prosedur mediasi di Pengadilan Agama, perkara permohonan telah ditempuh proses mediasi antara pihak Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat dengan Drs. H. Nuril Huda, M.H., sebagai mediator Pengadilan Agama Pemalang pada tanggal 15 Februari 2023, namun dinyatakan tidak berhasil. Penggugat tetap mempertahankan keinginannya untuk melanjutkan perkara tersebut dan memohon majelis hakim untuk mengabulkan gugatannya.

Dengan adanya pelaksanaan lelang tersebut pada tanggal 02 Desember 2022 yang dianggap Penggugat tidak memakai jasa penilaian yang valid, independen, wajar dan jelas merupakan bentuk kesewenang-wenangan para Tergugat dan tidak memperhatikan keadaan Penggugat dan Penggugat merasa masih mampu dan memiliki iktikad baik untuk menunaikan kewajibannya sebagai debitur. Maka dengan adanya eksekusi lelang tersebut bisa dikatakan cacat hukum, sehingga pelaksanaan lelang pun harus dinyatakan batal demi Hukum.

Kemudia Tergugat memperkuat dalil-dalil gugatannya dengan menunjukkan surat-surat bukti yang sesuai dengan keinginan Penggugat yang dalam putusan tersebut diberi kode sebagai berikut P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, P.15 dan P.16. (sebagaimana yang tercantum

dalam salinan putusan Pengadilan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.)

Tuntutan yang tertuang dalam gugatan adalah sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat beserta akibat hukumnya.
- b. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat
- c. Menyatakan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas obyek sengketa cacat hukum dan batal demi hukum.
- d. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk tidak melakukan proses peralihan atas obyek sengketa tersebut sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.³⁵

Pengadilan Agama melakukan pemeriksaan mengenai syarat-syarat yang telah diuraikan maka majelis hakim yang ditunjuk oleh Kepala Pengadilan harus memanggil secara patut dan mendengar penjelasan dari pihak Tergugat dan Turut Tergugat, dengan kurun waktu yang telah ditentukan adalah selambat lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya surat permohonan dan lampiran-lampiranya. Dengan demikian para Tergugat dan

³⁵ Putusan Nomor 0238.Pdt.G/2023/PA.Pml.

Turut Tergugat yang telah dipanggil secara patut akan menyampaikan jawaban dan bukti-bukti dari dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan di muka persidangan. Dalam pembuktianya jika dalil-dalil yang di layangkan oleh Penggugat terhadap tergugat tidak terbukti adanya tindakan perbuatan melawan hukum maka pihak Pengadilan akan menolak gugatan tersebut. Namun dengan demikian pihak penggugat masih bisa melakukan upaya hukum lainya seperti banding atau kasasi dengan proses yang panjang.

BAB IV PEMBAHASAN

A. ANALISIS DASAR PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERKARA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PEMINDHAN HAK TANGGUNGAN PADA PUTUSAN PENGADILAN AGAMA NOMOR: 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.

a. Pertimbangan Hukum

No	Pertimbangan	Alasan
1.	Pemohon ingin majelis hakim menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum	Alasan pokok permohonan adalah bahwa pemohon mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum disebabkan Termohon merasa tindakan fiat/parate eksekusi yang diawali dengan adanya akad perjanjian antara Termohon dan Tergugat yaitu adalah bentuk semena-mena dan tidak berprinsip Syariah
2.	Sesuai dengan UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah	Tentang gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), perkara tersebut termasuk sengketa di bidang Ekonomi Syariah
3.	Sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016	Mediasi yang dilakukan oleh Pengadilan tidak berhasil (gagal)

	Tentang Prosedur Mediasi	
4.	Sesuai dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan	Bahwa alat bukti T.6 dan T.7, merupakan sertifikat hak milik yang dilimpahkan kepada Tergugat I menjadi sertifikat hak tanggungan Adalah alat bukti otentik
5.	Sesuai dengan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.	Adanya tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat mengakibatkan terjadinya fiat/parate eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II
6.	Sesuai dengan UU Nomor 19 Tahun 2000 Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa	Bukti T.16 berupa risalah lelang berdasarkan penilaian oleh appraisal merupakan bukti otentik
7.	Tidak mempunyai penggugat membuktikan bahwa tergugat melakukan Perbuatan Melawan HUKUM Pasal 1365 KUHPerdara	Tergugat mampu membuktikan atau menyangkan dalil-dalil gugatan penggugat berupa bukti T.1-T.17

Tabel 4.1

b. Penjelasan Analisis

Membahas dengan adanya pertimbangan hakim terhadap kasus gugatan sengketa perbuatan melawan hukum

Nomor. 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml. Dimulai dari terjadinya sebuah akad antara pihak debitur dan pihak kreditur/ PT Bank Syariah Tbk (BSI) cabang Tegal berupa akad pembiayaan ijarah hingga terjadi tindakan parate eksekusi (eksekusi mandiri) terhadap objek jaminan hak tanggungan (Tanah beserta Bangunan) yang dilakukan oleh pihak PT Bank Syariah Indonesia dikarenakan kredit macet.³⁶ Dengan demikian hal-hal tersebut tentunya berakibat hukum jika dikaitkan dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, hal ini juga menyangkut dengan gugatan tersebut yang di mana eksekusi lelang dianggap cacat dalam hukum. Oleh sebab itu, agar tercipta keadilan dan keamanan maka diperlukan rasa patuh untuk menjalankan hukum-hukum yang ada.

Mengenai hak tanggungan, masyarakat dapat melakukan macam-macam bentuk pembiayaan di Bank khususnya Bank Syariah yang menjadi fokus dalam permasalahan ini dan mudah tentunya hal tersebut menarik minat masyarakat untuk mengajukan pembiayaan. Adanya akses kemudahan pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga pembiayaan, tidak jarang pembiayaan yang diberikan kepada debitur mengalami kemacetan pembayaran yang selanjutnya hal tersebut yang menjadi cikal bakal adanya permasalahan dari kewajiban prestasi oleh debitur, hal tersebut juga disebut wanprestasi (cedera janji). Dalam permasalahan perbuatan melawan hukum

³⁶ Putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.

(PMH) yang terdapat pada putusan No. 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml juga berawal dari kemacetan dalam pengangsuran terhitung sejak di keluarkannya surat peringatan (SP1) oleh pihak kreditur pada tanggal 11 November 2019.³⁷ Untuk melindungi lembaga pembiayaan dari kerugian kemacetan yang ditimbulkan oleh debitur perlu halnya melakukan tindakan preventif berupa pembebanan jaminan, dengan hal ini maka dibuatlah pembebanan jaminan hak tanggungan yang hak miliknya atas nama Bambang Ari Wibowo yang kemudian sertifikat hak tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang (“SHT No.345/2020”) berdasarkan akad pemberian hak tanggungan No.485/2019 tanggal 11 Desember 2019 dibuat dihadapan Sugiharto, SH,.Mkn, Notaris/PPAT Kabupaten Pemalang.³⁸ Adapun pembebanan hak tanggungan tersebut isinya mengatur mengenai penarikan objek berupa tanah beserta bangunan dan kesepakatan mengenai eksekusi hak tanggungan.

Mengenai tata cara pelaksanaan eksekusi di atur dalam ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangann umum serta

³⁷ Putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.

³⁸ Putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.

*mengambil pelunasannya piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*³⁹

Yang dimaksud cedera janji disini ialah ketika debitur tidak memiliki kemampuan lagi untuk memenuhi perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pada intinya gugatan yang diajukan atas kasus yang terdaftar di Pengadilan Agama Pemalang tersebut memperlmasalahkan asas kepastian hukum dan legalitas atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pihak PT Bank Syariah Indonesia (BSI) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal yang lelang tersebut dimenangkan oleh Leardo. Ari Wibowo selaku penggugat merasa bahwa tindakan hukum berupa parate eksekusi atau lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh para pihak tergugat adalah bentuk kesewenang-wenangan yang sangat merugikan dan dianggap hal tersebut jauh dari tujuan semula prinsip perbankan syariah yaitu, menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat adalah untuk membantu mensejahterakan rakyat di Republik Indonesia agar rakyat terbebas dari kemiskinan, penggugat juga masih merasa bertanggung jawab dan tetap beriktikad baik untuk melakukan pembayaran kewajiban terhadap pihak tergugat yaitu PT Bank Syariah Indonesia. Ari Wibowo selaku penggugat juga merasa harga hak tanggungan yang dilelang dinilai sangat jauh dari harga limit yang diinginkan oleh Ari

³⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Wibowo, dengan demikian Ari Wibowo melayangkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PT Bank Syariah Indonesia cabang Tegal, KPKNL Tegal, dan Leardo ke Pengadilan Agama Pemalang.

Bentuk pertimbangan hakim yang ideal, bahwa *legal reasoning* hakim dalam mengambil sebuah putusan perkara di suatu kasus peradilan harus adanya aspek persesuaian yuridis antara fakta hukum, alat bukti dan suatu dasar hukum yang diperlukan sebagai dasar pokok gugatan (*fundamentum petendi*) yang telah didukung dengan adanya alat bukti (pasal 164 HIR, pasal 284 Rbg, pasal 1866 KUHPerdara) sebagai dasar pembuktian dan dasar hukum peraturan perundangan merupakan *legal reasoning atau ratio decidendi*. Hakim menyatakan suatu perkara terbukti atau tidak terbukti, dan akhirnya memenangkan salah satu pihak berperkara, atau mengabulkan/menolak suatu gugatan.⁴⁰ Berkaitan dengan kasus antara Ari Wibowo melawan PT Bank Syariah Indonesia, gugatan yang dilayangkan oleh Ari Wibowo ke Pengadilan Agama Pemalang ditolak dengan pertimbangan majelis hakim yang ke 17, 19, dan 21. Bahwa pertimbangan dengan melihat bukti T.6 dan T.7 berupa fotocopy sertifikat hak milik No. 7328/Mulyoharjo atas nama Ari Wibowo membuktikan bahawa hak agunan tersebut telah dilakukan pelelangan, merujuk pada sertifikat hak tanggungan tersebut merupakan

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Lukman Abdullah, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Agama Pemalang, pada tanggal 04 November 2024 di Pengadilan Agama Pemalang.

jaminan atas pelaksanaan akad-akad yang dibuat oleh para pihak yang telah sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, serta pertimbangan hakim dengan bukti T.14 yang diajukan PT Bank Syariah Indonesia berupa surat pernyataan yang dibuat oleh Ari Wibowo, bahwa pihak PT Bank Syariah telah memberikan kesempatan untuk menjual atau melelang agunan secara mandiri oleh Ari Wibowo dan bila telah laku terjual maka dalam 01 bulan kedepan berjanji akan mengosongkan objek agunan, namun kesempatan yang diberikan tersebut terlewati tanpa adanya realisasi hingga telah dilakukan parate eksekusi oleh pihak PT Bank Syariah Indonesia pada tanggal 01 Desember 2022 melalui KPKNL Tegal dan berhasil terjual kepada Leardo dengan Harga Rp.1.350.000.000 yang dimana harga itu sudah diatas nilai liquiditas yang ditetapkan oleh appraisal independent, adanya tindakan parate eksekusi tersebut telah sesuai dengan ketentuan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mana penilaian yang dilakukan oleh appraisal sah secara hukum. Dengan demikian bahwa bukti T.16 berupa risalah lelang, membuktikan bahwa lelang berdasarkan penilaian oleh appraisal berhasil dilakukan tanggal 02 Desember 2022, risalah lelang tersebut telah sesuai dengan maksud ketentuan pasal 1 angka 19 Undang-

undang No. 19 tahun 2000 tentang penagihan pajak dengan surat paksa.⁴¹

*“Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang atau kuasanya dalam bentuk yang ditentukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan lelang”.*⁴²

Dengan adanya masalah parate eksekusi yang dilakukan oleh PT Bank Syariah Indonesia terhadap hak jaminan, majelis hakim mempertimbangkan bahwa tidak adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan, hal ini merujuk pada bukti yang diberikan oleh pihak PT Bank Syariah Indonesia berupa surat perjanjian serta surat hak tanggungan dan juga pula dasar hukum yang memperkuat bukti tersebut terdapat pada pasal 20 ayat ayat 1 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.⁴³

⁴¹ Putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.

⁴² Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.

⁴³ Hasil wawancara dengan Drs.H. Mohamad Taufik, SH. Hakim Pengadilan Agama Pematang Jaya, pada tanggal 01 November 2024 di Pengadilan Agama Pematang Jaya.

Selanjutnya dalam penjelasan umum juga dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti bahwa jika dibetur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Hak yang diberikan pada pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan diatur di dalam UUHT Pasal 6 yang selengkapnya berbunyi: 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.⁴⁴

Mengenai cidera janji/wanprestasi merupakan keadaan dimana satu pihak telah lalai untuk memenuhi kewajiban atau perjanjiannya yang diharuskan oleh Undang-Undang. Mengenai kasus perjanjian yang dilakukan antara Ari Wibowo dan PT Bank Syariah Indonesia (BSI) berupa dua akad pembiayaan yaitu akad qardh dan ijarah pada tanggal 28 & 29 Januari 2019 yang mana akad tersebut digunakan untuk pengalihan utang dari pihak penyedia pembiayaan keuangan lainnya dan pembelian barang dengan

⁴⁴ Julianti BR. Ginting, “Analisis Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Atas Obyek Jaminana Hak Tanggungan”, Jurnal Justice Unikarta, Vol 5 Nomor 1 (Mei 2023), 7.

berupa aneka macam kebutuhan makanan sembako yang persentasenya 50%-50% dan pembiayaan kedua yaitu MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) ma'al Ijarah pada tanggal 15 Juli 2019 yang dalam pemberian pembiayaan itu digunakan untuk pemenuhan kebutuhan modal kerja dan pelunasan fasilitas pembiayaan sebelumnya. Terhadap fasilitas pembiayaan tersebut Ari Wibowo selaku debitur menyerahkan angunan berupa tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik, dengan demikian diterbitkanlah sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang pada tanggal 11 Desember 2019. Dalam perjalanannya Ari Wibowo tidak melaksanakan kewajibannya terhadap kreditur sehingga pada tanggal 11 November 2019 surat peringatan pertama (SP1) diterbitkan oleh kreditur yang pada saat itu masih bernama PT Bank BRI Syariah hingga surat peringatan ketiga (SP3) pada tanggal 03 Desember 2019. Adapun kegiatan tindakan hukum yang dilakukan oleh tiga Bank Syariah milik BUMN pada tanggal 1 Februari 2021 yaitu Bank Mandiri Syariah, Bank BNI Syariah, dan Bank BRI Syariah menjadi PT Bank Syariah Indonesia (BSI) memberikan kesempatan yang lebih panjang terhadap debitur untuk menjalankan kewajibannya atas pembayaran pembiayaan yang telah diterima, namun tetap saja terjadi kemacetan hingga pada tanggal 9 & 15 Maret 2021 terbitlah SP 1 dan SP 2. Dalam surat peringatan kedua (SP2) yang di dalamnya memuat ajakan debitur untuk hadir di kantor dengan tujuan untuk membicarakan jalan keluar untuk penyelesaian fasilitas pembiayaan yang telah

macet, akan tetapi debitur tidak hadir hingga batas waktu yang di tentukan hingga pada tanggal 6 April 2021 SP3 dikeluarkan masih tetap tidak menemukan solusi. Bahwa debitur memiliki iktikad baik untuk melakukan pembayaran pembiayaan yang telah di terima namum dengan demikian debitur dalam kasus peradilannya berdalih bahwa usaha yang dijalankan terkena dampak Covid-19 sehingga tidak dapat melakukan pembayaran kewajiban. Maka pada tanggal 01 Desember 2022 dilakukanlah parate eksekusi oleh PT Bank Syariah Indonesia cabang Tegal yang selanjutnya di jadikan dalih gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Agama Pemalang.⁴⁵

Dalam hal ini peranan Lembaga Peradilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara sebuah sengketa tentunya terkadang pihak yang mengajukan suatu gugatan tidak merasa cukup adil, masih ada pihak yang merasa dirugikan atas apa yang telah diputus oleh pihak pengadilan, seperti halnya kasus yang di tangani oleh Pengadilan Agama Pemalang dengan nomor perkara 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.⁴⁶

Sudah seyogyanya perkara seperti ini sering dijumpai di pengadilan dan bahwa putusan hakim belum dapat mengakomodir kedua belah pihak yang berperkara meskipun salah satu pihak sudah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum/wanprestasi, akan tetapi dalam

⁴⁵ Putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml.

⁴⁶ Ibid.

hal tersebut salah satu pihak tidak jarang masih merasa hak dan putusan yang diberikan masih memberatkan salah satu pihak sehingga salah satu pihak tidak terima terhadap putusan tersebut dan mengajukan upaya hukum lainnya. Oleh karena hakim harus dapat mempertimbangkan segala aspek baik dari sisi Penggugat maupun Tergugat sehingga ketika hakim menjatuhkan putusan, dari pihak yang dikalahkan tidak menjadi semakin menjadi kalah dan putusan tersebut pihak yang kalah tidak dihukum terlalu tinggi dan tidak memberatkan.⁴⁷

Dalam hal ini hakim selaku penengah yang bersifat pasif dalam arti hakim dalam perkara perdata hanya bersifat menunggu dan memutus sebatas dengan apa yang didalilkan dan dibuktikan oleh para pihak, dengan kata lain hakim dalam perkara perdata hanya mengadili berdasarkan kebenaran formil saja.⁴⁸ Berdasarkan pemahaman tersebut, maka perlu ditegaskan bahwa asas hakim bersikap pasif dalam perkara perdata tidak membatasi hakim untuk melakukan intervensi terhadap perjanjian para pihak yang bersengketa. Karena hal tersebut tidak akan mempengaruhi ruang lingkup pokok sengketa dan sepanjang inisiatif timbulnya perkara tersebut adalah inisiatif penggugat bukan

⁴⁷ Firman A. Mulingka, *Fungsi Dan Kedudukan Hakim Dalam Sistem Peradilan Pidanan Kaitannya Dengan Kemandirian Hakim*, Jurnal Lex Administratum, Vol. 3 No. 6, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2015, Manado, 34.

⁴⁸ Mohammad Kamil Ardiansayh, *Kewenangan Hakim untuk Melakukan Intervensi dalam Penyelesaian Perkara Perjanjian Kredit Bank yang Bertentangan Dengan Nilai-Nilai Keadilan dan Asas Keseimbangan Berkontrak*, UNES Law Review, Vol 6 No 1, (September 2023), 2134

inisiatif hakim. Sedangkan dalam pemeriksaan substansi pokok perkara termasuk dalam menilai isi perjanjian para pihak yang dijadikan bukti surat oleh para pihak, hal tersebut justru menjadi kewajiban bagi hakim dalam menilai kekuatan pembuktian para pihak.⁴⁹

B. ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA ATAS BARANG LELANG YANG MASIH DIKUASAI OLEH DEBITUR

1. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Dalam kasus ini mengenai Leardo selaku pemenang lelang yang menjadi turut tergugat tentunya mejelis hakim mempertimbangkan akibat hukum yang diperoleh akibat lelang, dengan melihat bukti-bukti di persidangan bahwasannya pemenang lelang tidak terbukti melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang digugat oleh Ari Wibowo ke Pengadilan Agama Pemalang. Hal ini disampaikan langsung oleh Bapak Lukman Abdullah S.H., M.H., melalui wawancara bahwasanya bukti yang telah dikaji dan diuji oleh majelis hakim yang menangani perkara ini tidak terbukti bahwa Leardo selaku pemenang lelang melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum.⁵⁰ Penyelesaian sengketa dalam peradilan merupakan salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa lelang yang terjadi di

⁴⁹ *Ibid.* 2135

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Lukman Abdullah, S.H., M.H. Hakim Pengadilan Agama Pemalang, pada tanggal 04 November 2024 di Pengadilan Agama Pemalang.

masyarakat, penyelesaian sengketa seperti ini juga disebut dengan penyelesaian sengketa secara litigasi. Sengketa seperti ini biasanya merupakan jenis sengketa perdata atau sengketa ekonomi Syariah yang dimana kewenangan untuk menerima, mengadili dan memutus sengketa seperti ini merupakan kewenangan dari Lembaga peradilan yaitu Pengadilan Agama yang didasarkan pada penjelasan poin (1) Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 atas perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, serta ditegaskan kembali dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyetakan apabila terjadi sengketa di bidang Perbankan Syariah, maka penyelesaian sengketa diajukan ke Pengadilan Agama.⁵¹

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama, peradilan agama memiliki kompetisis dalam menangani perkara ekonomi Syariah, yang di dalamnya termasuk perbankan Syariah. Ternyata ketentuan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama itu direduki oleh ketentuan hukum lain yaitu oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang sebenarnya dimaksudkan untuk

⁵¹ S. Dzuluqy. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Litigasi*, *Journal Study Kasus Perkata PTA-Bandung*, (Bandung, 2014). 3.

memudahkan penanganan perkara ekonomi Syariah, khususnya bidang perbankan Syariah. Dengan adanya peraturan tersebut peradilan agama dituntut untuk memiliki sumber daya yang kompeten atau sudah mengikuti pelatihan dalam bidang ekonomi syariah.

2. Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi

Sengketa yang awal mulanya berasal dari terjadinya akad antara pihak debitur dan kreditur yang dalam perjalanannya debitur tidak mampu melaksanakan kewajiban pengembalian pembiayaan utu-ang-piutang atau bias disebut wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk, yang menurut kamus hukum wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, dan tidak menepati janji dalam perjanjian." Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut J. Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Menurut Yahya Harahap, wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya

dapat menuntut pembatalan perjanjian. Pada prinsipnya, wanprestasi berarti tidak melakukan apa-apa yang menjadi unsur prestasi,⁵² yang selanjutnya terjadi parate eksekusi berupa lelang.

Lelang adalah Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan penguuman lelang.⁵³

Dikarenakan sengketa berawal dari adanya tindakan hukum dibidang perbankan syariah maka perlu adanya penyelesaian sengketa. Adapun tindakan yang dapat dilakukan diawal yaitu penyelesaian sengketa secara non-litigasi, istilah nonlitigasi *out of court settlement* terdiri dari dua suku kata, yaitu non dan litigasi. Kata non berasal dari bahasa Inggris yaitu dari kata none yang berarti tidak atau menolak. Pada perkembangannya, kata non sudah menjadi bahasa resmi Indonesia dengan arti tidak atau bukan. Adapun kata litigasi berasal dari kata litigation yang berarti proses penga- dilan, atau jalannya perkara. Secara sederhana, kedua kata tersebut dapat dipahami dengan penyelesaian perkara di luar pengadilan yang dilakukan secara damai. Dalam ilmu hukum, istilah nonlitigasi populer dengan

⁵² Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori Dan Praktik*, Revisi (Jakarta: Kencana, 2017), 130–31.

⁵³ Rahma Amir, *Jual Beli Lelang dan Pelaksanaannya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palopo (Studi Komparatif Hukum Islam)*., Jurnal Al-Qadau Vol 5 Nomor 1., (Makasar, 2018) 105.

be- berapa istilah seperti alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau dikenal juga dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Istilah *Alternative Dispute Resolution* (ADR) merupakan suatu istilah asing yang perlu dicarikan padanannya dalam bahasa Indonesia.⁵⁴

Dalam perkaranya sengketa Ekonomi Syariah yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Agama Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml, sudah menerapkan penyelesaian sengketa secara non-litigasi dengan bukti T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, dan T.13 yang diajukan Tergugat dalam persidangan, membuktikan bahwa setidak-tidaknya mulai 11 Nopember 2019 hingga 06 April 2021 Penggugat sering mengalami tunggakan pembayaran yang tidak sesuai dengan akad-akad yang dibuat bersama, sekalipun dalam hal ini adalah sangat relevan dengan pelaksanaan prestasi/ perbuatan wanprestasi, namun somasi-saomasi yang dilakukan 6 kali dalam rentang waktu selama hampir satu setengah tahun lamanya, Majelis menilai Tergugat telah memberi tempo kepada Penggugat secara patut untuk mencari jalan keluar dalam pemenuhan kewajiban sebagai Debitur, sebelum menuju pada proses pelangaran hak tanggungan. Namun setiap upaya yang dilakukan kedua belah pihak tidak menemukan jalan keluar.

⁵⁴ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), 6.

Dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa secara non-litigasi di kategorikan dalam berbagai jenis yaitu:

a. Menurut Hukum Positif

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan tentu memiliki jenis dan bentuk penyelesaian yang cukup banyak dan beragam. Pada mulanya, jenis dan bentuk penyelesaian non-litigasi hanya terbatas pada ruang lingkup alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau dikenal juga dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dan arbitrase yang diatur melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Kemudian dikenal pula beberapa penyelesaian sengketa nonlitigasi, misalnya penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui lembaga konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selain penyelesaian sengketa melalui lembaga konsumen juga dikenal penyelesaian sengketa oleh lembaga atau instansi yang berwenang yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Penyelesaian dalam konteks ini diatur dalam Pasal 47 ayat (2) dan Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Adapun tata cara penyelesaian tersebut dapat dilakukan dengan mekanisme konsiliasi, mediasi, atau arbitrase yang kemudian hasilnya dituangkan

dalam sebuah kesepakatan. Pada umumnya, penyelesaian sengketa secara nonlitigasi dilakukan pada kasus perdata saja karena lebih bersifat privat, berikut ini diuraikan jenis dan bentuk penyelesaian sengketa secara non-litigasi.⁵⁵

b. Alternatif Penyelesaian Sengketa

Meskipun memakai bahasa yang umum dan holistik. Namun pada prinsipnya alternatif penyelesaian sengketa (APS) tidak dapat secara serta-merta mewakili keseluruhan dari jenis dan bentuk penyelesaian sengketa secara non-litigasi, setidaknya pendapat ini dilandasi oleh beberapa alasan yang cukup kuat. Setidaknya terdapat dua alasan, Pertama, alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau dikenal juga dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) diatur oleh undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Kedua, terdapat penyelesaian sengketa secara nonlitigasi di luar alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR).

- 1) Musyawarah
- 2) Mediasi
- 3) Konsultasi

⁵⁵ Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori Dan Praktik*, , (Depok: Kencana, 2017). 60.

- 4) Negosiasi
- 5) Konsiliasi
- 6) Penilaian ahli⁵⁶

c. Arbitrase

Arbitrase adalah usaha perantara dalam meleraikan sengketa atau peradilan wasit, sedangkan orang yang disepakati oleh kedua belah pihak yang bersengketa untuk memberikan keputusan yang akan ditaati oleh kedua belah pihak disebut arbiter. Menurut Kamus Hukum Ekonomi ELIPS, menyatakan, Arbitration, arbitrase, perwasitan, yaitu metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan memakai jasa wasit atas persetujuan para pihak yang bersengketa dan keputusan wasit mempunyai kekuatan hukum mengikat. Adapun arbitrator, arbiter, wasit adalah orang yang bukan hakim Abdul kadir Muhammad memberikan batasan yang lebih perinci tentang arbitrase, sebagai berikut⁵⁷:

"Arbitrase adalah badan peradilan swasta di luar lingkungan peradilan umum, yang dikenal khusus dalam dunia perusahaan. Arbitrase adalah peradilan yang dipilih dan ditentukan

⁵⁶ Muhammad Siraji, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Wanprestasi secara Non-Litigasi Baik yang Diatur Hukum Positif, Hukum Islam dan Hukum Adat.*, Jurnal Hukum Keluarga dan Pemikiran Hukum Islam., Vol 2 No 2. (Banjarmasin, 2022). 30.

⁵⁷Muhammad Abdul Kadir, *Pengantar Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), 276.

sendiri secara sukarela oleh pihak-pihak pengusaha yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan negara merupakan kehendak bebas pihak-pihak. Kehendak bebas ini dapat dituangkan dalam perjanjian tertulis yang mereka buat sebelum atau sesudah terjadi sengketa sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata."

d. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Lembaga Konsumen

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui lembaga konsumen diatur dalam Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Akan tetapi, Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak memberikan batasan tentang apa yang dimaksud dengan sengketa konsumen. Definisi sengketa konsumen dapat dipahami dalam Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan. Menurut Peraturan Menteri Perindustrian dan Perdagangan dalam Surat

Keputusan Nomor

350/MPP/Kep/12/2001 tanggal 10 Desember Tahun 2001 menegaskan bahwa yang dimaksud dengan sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau yang menderita kerugian akibat mengonsumsi barang

atau memanfaatkan jasa. Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa konsumen ini adalah pihak konsumen dan pihak pelaku usaha. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 45 ayat (2) dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka penyelesaian sengketa konsumen dilakukan oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia yang berperan sebagai mediator.⁵⁸

e. Penyelesaian sengketa dalam prospektif hukum islam *Al-Sulh* (Perdamaian)

Secara bahasa, "*sulh*" berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah "*sulh*" berarti suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri perselisihan/pertengkaran antara dua pihak yang bersengketa secara damai. Menyelesaikan sengketa berdasarkan perdamaian untuk mengakhiri suatu perkara sangat dianjurkan oleh Allah swt sebagaimana tersebut dalam surat An Nisa. ayat 128:

يُصْلِحْ بَيْنَهُمَا صُلْحًا ۚ وَالصُّلْحُ خَيْرٌ

"Perdamaian itu adalah perbuatan yang baik". Ada tiga rukun yang harus dipenuhi dalam perjanjian perdamaian yang harus dilakukan oleh orang melakukan perdamaian, yakni ijab, qabul

⁵⁸ Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori Dan Praktik*, (Depok: Kencana, 2017). 90.

dan lafazd dari perjanjian damai tersebut. Persoalan yang boleh didamaikan (disulhkan) para ahli hukum Islam sepakat bahwa hal-hal yang dapat dan boleh didamaikan hanya dalam bentuk pertikaian harta benda yang dapat dinilai dan sebatas hanya kepada hak-hak manusia yang dapat diganti. Dengan kata lain, persoalan perdamaian itu hanya diperbolehkan dalam bidang muamalah saja, sedangkan hal-hal yang menyangkal hak-hak Allah tidak dapat didamaikan. Pelaksana perdamaian, pelaksana perjanjian damai bisa dilaksanakan dengan dua cara, yakni di luar sidang pengadilan atau melalui siding pengadilan. Diluar sidang Pengadilan, penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan baik oleh mereka sendiri (yang melakukan perdamaian) tanpa melibatkan pihak lain, atau meminta bantuan orang lain untuk menjadi penengah (wasit), itulah yang kemudian dapat disebut dengan arbitrase, atau dalam syariat Islam disebut dengan hakam.⁵⁹

Dalam penyelesaian sengketa pada Putusan Pengadilan Agama Pemalang Nomor perkara 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml. Pada akhirnya setelah putusan tersebut ditolak oleh Pengadilan Agama Pemalang dan telah berupaya melakukan upaya hukum lainnya namun

⁵⁹ Abdur Rahman Adi Saputera, “PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH DI INDONESIA,” Nizham: Jurnal Studi Keislaman 7, no. 01 (Juli 2019): 134.

tetap tidak berhasil Ari Wibowo Selaku debitur yang menjaminkan hak jaminan utang berupa tanah dan bangunan yang di lelang oleh pihak kreditur yaitu PT Bank Syariah Indonesi (BSI) cabang Tegal serta lelang yang dimenangkan oleh Leardo mau beriktikad baik untuk melakukan pengosongan obyek dengan musyawarah bersama dengan Leardo.

C. ANALISIS BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG ATAS BARANG LELANG YANG MASIH DIKUASAI DEBITUR

Setiap perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum pula. Dalam hukum perdata seyogyanya perbuatan hukum pada hakekatnya dikaitkan dengan perjanjian. Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum, sehingga dapat dikatakan perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.⁶⁰ Demikian juga dengan pembelian objek lelang juga berkaitan dengan adanya perjanjian antara peserta lelang dan penjual lelang yang mana dibuktikan nantinya dengan adanya risalah lelang. Akibat hukum atas pelaksanaan lelang, tidak hanya berlaku bagi pemenang lelang namun juga terhadap penjual lelang yaitu terjadinya peralihan hak atas objek lelang kepada pemenang lelang, dimana penjual lelang tidak lagi memiliki

⁶⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Edisi ke 4 (Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm. 13.

kekuasaan lagi atas objek lelang. Hal ini terkait dengan ketentuan dalam hukum jual beli dimana penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.⁶¹

Ketika objek lelang atas jaminan hak tanggungan akan dilakukan pelelangan dan pemenang lelang telah ditetapkan, tentunya pemenang lelang tidak akan mengalami hambatan untuk menguasai objek lelang tersebut. Untuk menghindari adanya kemungkinan-kemungkinan gugatan dari pihak lain maka ada baiknya jika objek lelang sebelum dilakukan penjualan lelang, perlu dilakukan kembali bahwa objek lelang benar-benar tidak dalam sengketa dan dibuktikan dengan surat bebas silang sengketa. Umumnya pihak ketiga yang menguasai objek lelang adalah pihak yang tidak memiliki kaitan dengan pihak kreditur seperti penyewa yang masih memiliki hak sewa. Permasalahan seperti ini sering menjadi suatu kendala yang menghambat pelaksanaan eksekusi meskipun secara hukum telah ditetapkan aturan yang tegas mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, namun ada kendala lain yang belum mencakup cara penyelesaiannya. Dalam risalah lelang, mengenai klausa pengosongan dibebankan kepada pemenang lelang. Jika ditinjau dari sudut pandang keadilan tentunya hal ini kurang adil bagi pemenang lelang karena pada prinsipnya peserta lelang memiliki itikad baik untuk mengikuti proses lelang dan hal ini tentunya harus

⁶¹ Pasal 1474 Ketentuan Undang-Undang Hukum Perdata

disesuaikan dengan kemudahan yang dapat diperoleh oleh pemenang lelang. Seperti halnya yang terjadi di putusan Pengadilan Agama Pemalang dengan Nomor Perkara 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml. Dimana Leardo sebagai pemenang lelang belum bisa menguasai dan melakukan balik nama obyek lelangnya. Hal ini sangat merugikan pemenang lelang dan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip perlindungan konsumen.

Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan dalam *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. *Vendu Reglement* merupakan peraturan yang mengatur prinsip prinsip pokok tentang lelang yang telah berlaku sejak 1 April 1908. Secara umum *Vendu Reglement* hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, menyatakan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Kutipan risalah lelang mana nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang apabila yang dilelang adalah benda tidak bergerak⁶².

⁶² Ade Muhammad Syamkirana Putra, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek*

Dengan diterbitkannya Risalah Lelang secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya,⁶³ seperti halnya pada kasus perkara Pengadilan Agama Pemalang Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml. Majelis Hakim berpendapat bahwa Pemenang lelang dilindungi oleh hukum dengan merujuk pada SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016, pembeli beriktikad baik perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Upaya perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang tidak mampu menguasai objeknya juga dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke Lembaga Peradilan yang kemudian permohonan yang diajukan tersebut akan dikabulkan oleh Ketua Pengadilan. Adapun prosedur eksekusi pada umumnya secara ringkas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pemohon eksekusi mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri agar putusan itu dijalankan atau dilaksanakan dan pengajuan permohonan terjadi karena pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan hakim secara sukarela.
2. Berdasarkan permohonan tersebut ketua pengadilan negeri memanggil pihak yang kalah untuk dilakukan teguran atau anmaning agar ia memenuhi putusan dalam waktu delapan hari (Pasal 196 HIR/Pasal 207 RBG).

⁶³*Lelang*. Komik Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto. Vol. 22 No. 1 (Purwokerto 2022) 54.

3. Jika pihak yang kalah tetap tidak mau melaksanakan putusan hakim, maka ketua pengadilan negeri karena jabatannya dengan penetapan memberi perintah agar disita barang bergerak dan kalau belum mencukupi juga, maka disita juga benda tetap sejumlah nilai dalam putusan hakim (Pasal 197 HIR/Pasal 208 RBG). Keadaan ini yang disebut sita eksekusi, yaitu sita yang didasarkan atas titel eksekutorial. Dalam penyitaan eksekusi tersebut dilakukan oleh panitera atau panitera pengganti dengan dua orang saksi dan menandatangani Berita Acara sita eksekusi. Jika yang disita benda tetap (misalnya tanah atau rumah), maka diperintahkan kepada kepala desa agar diumumkan di tempat itu kepada khalayak umum agar diketahui panitera didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan dan diregister pada kepaniteraan pengadilan negeri dalam buku register sita eksekusi (Pasal 195 HIR/Pasal 206 RBG).
4. Eksekusi selesai jika dapat dilaksanakan sesuai dengan putusan hakim atau jumlah nilai sita sudah sama dengan amar putusan hakim dan dapat dilaksanakan berupa barang atau benda yang disita tersebut.⁶⁴

⁶⁴ Aditiyo Wahyu Wikanto, Safrudin Yudowibowo, dan Harjono, *Eksekusi Dalam Perkara Perdata Tentang Pengosongan Tanah dan Bangunan Rumah*. Jurnal Verstek, Vol. 2 No. 2 (Surakarta, 2014). 5-6.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan analisis hasil penelitian mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Peralihan Hak Pemenang Lelang Atas Pelaksanaan Lelang Berupa Objek Bersertifikat APHT “Akta Pemberi Hak Tanggungan” Yang Masih Dikuasai Debitur dalam Putusan Pengadilan Agama Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml., dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pertimbangan Majelis Hakim dalam mengadili dan memutus suatu perkara telah sesuai dengan Undnag-Undnag Nomor 3 Tahun 2006 tentang atas perubahan Undang-Undang Nomer 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, serta ditegaskan kembali dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan putusan tersebut ditolak oleh majelis hakim dengan pertimbangan bahwa Penggugat tidak mampu memberikan bukti yang kuat tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat.
2. Upaya penyelesaian sengketa Ekonomi Syariah dapat dilakukan dengan dua hal yaitu secara Non-Litigasi dan Litigasi, dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa pada putusan Nomor 0238/Pdt.G/2023/PA.Pml., telah berlangsung secara Litigasi atau secara Peradilan dan Non-Litigasi atau

diluar Peradilan, yang dimana pada awalnya penyelesaian secara Non-Litigasi tidak menemukan jalan tengah sehingga penggugat merasa dirugikan atas apa yang terjadi dengan demikian, penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Agama namun, putusan Pengadilan tidak juga dianggap adil oleh penggugat dan penggugat terus melakukan upaya hukum lainnya. Dalam perjalananya penggugat akhirnya dapat menemukan solusi setelah melakukan negosiasi terhadap pemenang lelang dan bersedia mengosongkan objeknya.

3. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang objeknya masih dikuasai debitur diatur dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016, pembeli beriktikad baik perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.

B. Saran

1. Dalam memutus dan mengadili suatu perkara Majelis Hakim dituntut untuk cermat, tetap memperhatikan ketentuan perundang-undangan serta mengedepankan keadilan berdasarkan bukti-bukti di persidangan agar tercipta produk-produk hukum yang berkualitas.
2. Para pihak yang bersengketa sebaiknya perlu memperhatikan dan juga mempertimbangkan upaya-upaya penyelesaian sengketa diluar pengadilan dalam mempercepat proses penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak guna mewujudkan ketentraman dan kedamaian.

C. Penutup

Dengan rasya syukur kepada Allah SWT atas semua Karunia-Nya, Penulis mengucapkan terimakasih atas anugrah-Nya yang telah memungkinkan penyelesaian Tugas Akhir ini. Penulis menyadari bahwa masih ada kekurangan dalam karya ini, dan dengan ikhlas mengharapkan masukan serta saran yang dapat meningkatkan tidak hanya kualitas karya ini tetapi juga karya ilmiah di masa depan. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat yang besar bagi semua. Aamiin.

Daftar Pustaka

- Sumitro Warkum, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*, Jakarta PT. Raja Grafindo Persada, 1997.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1987.
- Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk. Kedua, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, PT Gelora Aksara Pratama, 2013.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum, Mataram, Mataram University Press*, 2020.
- Marzuki Peter, *Penelitian Hukum*, Prada Media Group, 2009.
- Suteki dan GalangTaufani, *Metodologi Penelitian Hukum*, Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2018.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta. 1989.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2000.

Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta. 2011.

Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Ctk. Keempat*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.

Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta: UII Press, 2017.

Sutedi Adrian, *Hukum Hak Tanggungan, Ctk. Pertama*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori Dan Praktik*, Revisi Jakarta: Kencana, 2017.

Muhammad Abdul Kadir, *Pengantar Hukum Perusahaan Indonesia* Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Edisi ke 4. Yogyakarta: Liberty, 1996.

Skripsi, Jurnal, Makalah Internet

Satjibto Raharjo (1993). *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. (Jurnal Masalah Hukum, Edisi 10.

Roni Mantiri, *Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet*, dikutip dari:

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/2013/beritamedia/eksekusi-hak-tanggungan-kredit-macet> diakses pada tanggal 21 Maret 2020 pukul

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 2016

Dimitia Anjarwati, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Barang Lelang Yang dikuasai Pihak Debitur Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.05/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, 2021, UIN Sultan Syarif Kasim.

Rafly Aulia Hadi, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Hal Akibat Kesalahan Input Harga Objek Lelang (Studi Putusan Nomor: 15/Pdt.G/2019/PN.Met)*, 2023, Universitas Lampung.

Dea Maharani Saputri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Pamulang Law Review, Vol 2, Issue 1, Agustus 2019

Heppy Dhebora, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik Melalui Lelang (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1017/K.PDT/2017.* 2021, Universitas Islam Riau.

Dyah Permata. 2018. *Perlindungan Hukum Preventif terhadap Ekspresi Budaya Tradisional Di Daerah Istimewa Yogyakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta.* (Yogyakarta, Journal of Intellectual Property).

<https://www.pa-pemalang.go.id/index.php/profil-satker/sejarah-pengadilan/>.

Firman A. Mulingka, *Fungsi Dan Kedudukan Hakim Dalam Sistem Peradilan Pidanan Kaitannya Dengan Kemandirian Hakim*, Jurnal Lex Administratum, Vol. 3 No. 6, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2015, Manado.

Julianti BR. Ginting, *“Analisis Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Atas Obyek Jaminana Hak Tanggungan”*, Jurnal Justice Unikarta, Vol 5 Nomor 1. 2023.

Mohammad Kamil Ardiansayh, *Kewenangan Hakim untuk Melakukan Intervensi dalam Penyelesaian Perkara Perjanjian Kredit Bank yang Bertentangan Dengan Nilai-Nilai Keadilan dan Asas Keseimbangan Berkontrak*, UNES Law Review, Vol 6 No 1, 2023.

S. Dzuluqy. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Litigasi.*, Journal Study Kasus Perkata PTA-Bandung. Bandung, 2014.

Rahma Amir, *Jual Beli Lelang dan Pelaksanaannya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palopo (Studi Komparatif Hukum Islam).*, Jurnal Al-Qadau Vol 5 Nomor 1. Makasar, 2018.

Muhammad Siraji, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Wanprestasi secara Non-Litigasi Baik yang Diatur Hukum Positif, Hukum Islam dan Hukum Adat.*, Jurnal Hukum Keluarga dan Pemikiran Hukum Islam., Vol 2 No 2. Banjarmasin, 2022.

Abdur Rahman Adi Saputera, “*PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH DI INDONESIA,*” Nizham: Jurnal Studi Keislaman 7, no. 01. 2019.

Ade Muhammad Syamkirana Putra, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen sebagai Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang.* Komik Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto. Vol. 22 No. 1 Purwokerto 2022.

Aditiyo Wahyu Wikanto, Safrudin Yudowibowo, dan Harjono, *Eksekusi Dalam Perkara Perdata Tentang Pengosongan Tanah dan Bangunan Rumah.* Jurnal Verstek, Vol. 2 No. 2. Surakarta,

.