

**PENGGUNAAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(KHES) DALAM PUTUSAN PERKARA PERLAWANAN
EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN PEMBIAYAAN
FASILITAS *MURĀBAHAH*
(Studi Kasus Putusan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP)**



IAIN PURWOKERTO

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Syariah IAIN Purwokerto untuk Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

IAIN PURWOKERTO

Oleh:
**EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH
NIM. 1617301012**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PURWOKERTO**

2020

**PENGGUNAAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(KHES) DALAM PUTUSAN PERKARA PERLAWANAN
EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN PEMBIAYAAN
FASILITAS *MURĀBAHAH*
(Studi Kasus Putusan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP)**



IAIN PURWOKERTO

SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Syariah IAIN Purwokerto untuk Memenuhi
Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

Oleh:
EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH
NIM. 1617301012

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PURWOKERTO
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya :

Nama : Eka Putri Rahayu Ningsih

NIM : 1617301012

Jenjang : S-1

Jurusan : Muamalah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa naskah skripsi berjudul “PENGUNAAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES) DALAM PUTUSAN PERKARA PERLAWANAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN PEMBIAYAAN FASILITAS *MURĀBAHAH* (Studi Kasus Putusan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP)” ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya, dalam skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

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

Purwokerto, 18 September 2020

Saya yang menyatakan,



Eka Putri Rahayu Ningsih

NIM. 1617301012

PENGESAHAN

Skripsi berjudul

**“PENGUNAAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES)
DALAM PUTUSAN PERKARA PERLAWANAN EKSEKUSI LELANG HAK
TANGGUNGAN PEMBIAYAAN FASILITAS *MURĀBAĤĤĤĤ*
(Studi Kasus Putusan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP)”.**

Yang disusun oleh Eka Putri Rahayu Ningsih (NIM. 1617301012) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto telah diujikan pada tanggal 23 Oktober 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Disetujui oleh:

Penguji I/ Ketua Sidang

Dr. H. Achmad Siddiq, M. H. I. M. H.
NIP. 19750720 200501 1 003

Penguji II/ Sekretaris Sidang

Abdul Basith, S. Th. L. M. H. I.
NIDN. 2001048101

Pembimbing Utama

Agus Sunarvo, S. H. I. M. S. I.
NIP. 19790428 200901 1 006



Diketahui oleh:
Dekan Fakultas Syariah,

3-11-2020

Dr. Suparni, M.A.

NIP. 19700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 18 September 2020

Hal : Pengajuan Munaqasyah Skripsi Sdri. Eka Putri Rahayu Ningsih
Lampiran : 3 Eksemplar

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah IAIN Purwokerto
di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah melakukan bimbingan, telaahan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari:

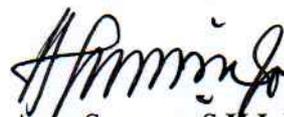
Nama : Eka Putri Rahayu Ningsih
NIM : 1617301012
Jurusan : Muamalah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : PENGGUNAAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES) DALAM PUTUSAN PERKARA PERLAWANAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN PEMBIAYAAN FASILITAS *MURĀBAHAH* (Studi Kasus Putusan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP)

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Demikian, atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pembimbing,



Agus Sunarvo S.H.I, M.S.I.
NIP. 197904282009011006

**PENGGUNAAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES)
DALAM PUTUSAN PERKARA PERLAWANAN EKSEKUSI LELANG HAK
TANGGUNGAN PEMBIAYAAN FASILITAS *MURĀBAḤAH*
(Studi Kasus Putusan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP)**

ABSTRAK

**Eka Putri Rahayu Ningsih
NIM. 1617301012**

**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto**

KHES merupakan aturan yang harus diimplementasikan dalam kegiatan ekonomi syariah di Indonesia. Ketika terjadi sengketa ekonomi syariah aturan tersebut harus didahului dalam menggali hukumnya. Dalam kasus ini Pelawan (PT. Aikonika Denira Artha) adalah Pelawan yang cidera janji, yang dimana posisi Pelawan seharusnya digugat pihak Terlawan 1 (PT. Bank Muamalat Indonesia) namun sebaliknya, pihak Pelawan yang mengajukan gugatan di Pengadilan Jakarta Pusat karena menurut Pelawan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak sesuai dengan peraturan. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitiannya yaitu *library research* (penelitian pustaka), yaitu dengan meneliti atau mengkaji berbagai buku dan tulisan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti baik data primer ataupun sekunder. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yaitu melakukan pendekatan perundang-undangan dengan menelaah dokumen dokumen.

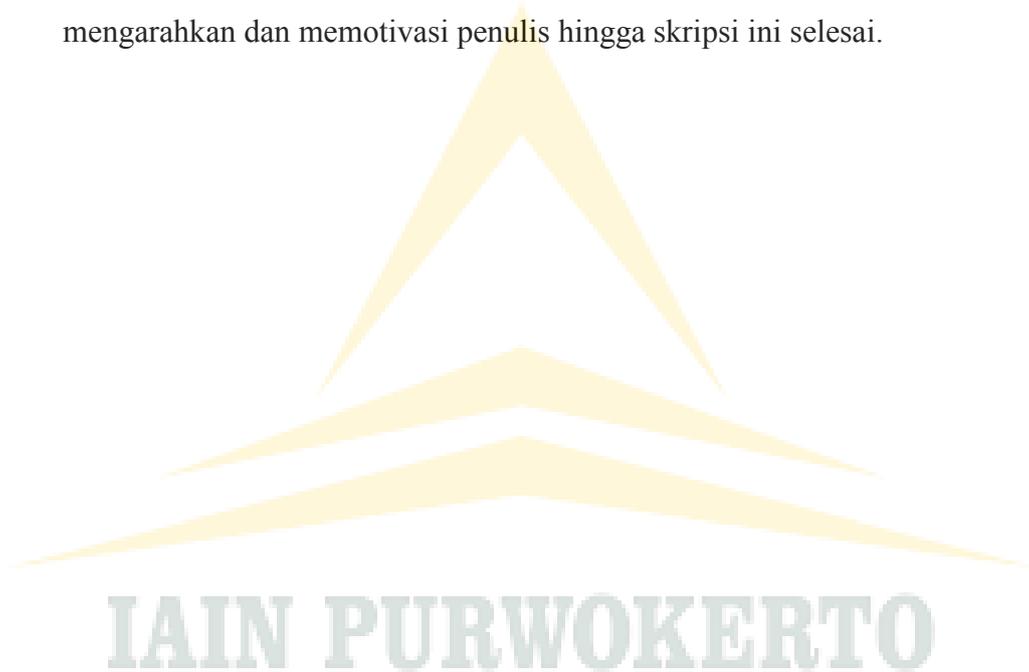
Penelitian ini berdasarkan sumber utama data penulis yang berasal dari salinan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat No:1301/Pdt.G/2019/PA.JP. Adapun metode pengumpulan data menggunakan metode dokumentasi. Dalam putusan akhirnya majelis hakim tidak menemukan kesalahan pada eksekusi lelang pembiayaan fasilitas *murābahah* tersebut karena menurut majelis hakim perjanjian yang tertuang sudah sesuai apabila pihak Pelawan cidera janji maka pihak Terlawan I berhak atas hak tanggungan tersebut. Majelis hakim dalam memutus perkara tersebut sudah menggunakan aturan-aturan yang ada dalam KHES hanya saja pernyataan-pernyataan yang umum tidak dimunculkan sumber hukumnya, karena menurut majelis hakim pernyataan tersebut sudah tertuang dalam perjanjian/kontrak tetapi ada beberapa Pasal yang memang tidak digunakan oleh majelis hakim dalam memutus perkara tersebut. Oleh karena itu penelitian ini membahas Apa dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara tersebut dan Bagaimana dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Kata Kunci: Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Putusan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*.

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur dan bahagia, skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto
2. Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto
3. Kedua orang tua penulis yang telah merawat, memberikan doa dan dukungan penuh kepada penulis
4. Bapak Agus Sunaryo S.H.I, M.S.I. selaku dosen pembimbing yang telah mengarahkan dan memotivasi penulis hingga skripsi ini selesai.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

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

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša	Š	Es (titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥ	Ḥ	Ha (titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Ze (titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye

ص	Ṣad	Ṣ	Es (titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (titik di bawah)
ط	Ṭa'	Ṭ	Te (titik di bawah)
ظ	Ẓa'	Ẓ	Zet (titik di bawah)
ع	'Ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'El
م	Mim	M	'Em
ن	Nun	N	'En
و	Waw	W	W
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

B. Ta' Marbūṭah di akhir kata bila dimatikan ditulis h

مراجعة	Ditulis	<i>Murābahah</i>
--------	---------	------------------

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

C. Vokal Pendek

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

ـَـ	<i>Faṭḥah</i>	Ditulis	A
ـِـ	<i>Kasrah</i>	Ditulis	I
ـُـ	<i>ḍamah</i>	Ditulis	U

D. Vokal Panjang

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

1.	<i>Faṭḥah + alif</i>	Ditulis	ā
	صحابي	Ditulis	<i>Ṣaḥābi</i>
2.	<i>Faṭḥah + alif</i>	Ditulis	ā
	استصحاب	Ditulis	<i>Istīṣḥāb</i>
3.	<i>Faṭḥah + alif</i>	Ditulis	ā
	ثمان	Ditulis	<i>Tsamān</i>
4.	<i>Faṭḥah + alif</i>	Ditulis	ā
	ضمان	Ditulis	<i>ḍamān</i>

5.	<i>Faḥḥah</i> + alif	Ditulis	ā
	إحتياط	Ditulis	<i>Iḥṭiyāṭ</i>
6.	<i>Faḥḥah</i> + alif	Ditulis	ā
	شرع من قبلنا	Ditulis	<i>syar'un man qablanā</i>
7.	<i>Faḥḥah</i> + alif	Ditulis	ā
	بائع	Ditulis	<i>Bā'i</i>
8.	<i>Faḥḥah</i> + alif	Ditulis	ā
	إستحسان	Ditulis	<i>Istihṣān</i>
9.	<i>Faḥḥah</i> + alif	Ditulis	ā
	قياس	Ditulis	<i>Qiyās</i>
10.	<i>Faḥḥah</i> + alif	Ditulis	ā
	زراعي	Ditulis	<i>Zarā'ī</i>
11.	<i>Faḥḥah</i> + alif	Ditulis	ā
	استصلاح	Ditulis	<i>Istislāḥ</i>
12.	<i>Faḥḥah</i> + alif	Ditulis	ā
	إجارة	Ditulis	<i>Ijārah</i>
13.	<i>kasrah</i> + ya' mati	Ditulis	ī
	مبيع	Ditulis	<i>Mabī'</i>
14.	<i>kasrah</i> + ya' mati	Ditulis	ī
	مشتري	Ditulis	<i>Musyṭarī</i>
15.	<i>kasrah</i> + ya' mati	Ditulis	ī
	فيها	Ditulis	<i>Fīhā</i>
16.	<i>kasrah</i> + ya' mati	Ditulis	ī

	تلفيق	Ditulis	<i>Talfiq</i>
--	-------	---------	---------------

E. Vokal Rangkap

1.	<i>Fathah</i> + ya' mati	Ditulis	Ay
	عليها	Ditulis	' <i>Alayhā</i>

F. Kata Sandang Alif + Lam

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 *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

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

الأحكام	Ditulis	<i>Al-Aḥkām</i>
المائدة	Ditulis	<i>Al-Mā'idah</i>
القرآن	Ditulis	<i>Al-Qur'an</i>
البقرة	Ditulis	<i>Al-Baqarah</i>
القضاء	Ditulis	<i>Al-Qaḍā'u</i>
المتفق	Ditulis	<i>Al-Muttafaq</i>
المختلف	Ditulis	<i>Al-Mukhtalaf</i>

الوديعة يد الضمانة	Ditulis	<i>Al-Wadī'ah yad ḍamānah</i>
--------------------	---------	-----------------------------------

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

النساء	Ditulis	<i>An-Nisā'</i>
--------	---------	-----------------



DAFTAR SINGKATAN

KHES	: Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
PA	: Pengadilan Agama
Pdt. G	: Perdata Gugatan
JP	: Jakarta Pusat
S.H.	: Sarjana Hukum
IAIN	: Institut Agama Islam Negeri
MA	: Mahkamah Agung
KMA	: Ketua Mahkamah Agung
DSN-MUI	: Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
ADR	: Alternative Dispute Resolution
PP	: Peraturan Pemerintah
PERMA	: Peraturan Mahkamah Agung
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan
UUHT	: Undang-Undang Hak Tanggungan
KPKNL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
KUHPer	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Dkk	: Dan kawan-kawan
HES	: Hukum Ekonomi Syariah
Hlm	: Halaman
RI	: Republik Indonesia
SAW	: Sallalāhu ‘alaihiwasallama
SK	: Surat Keputusan
SWT	: Subhānahūwata’alā
UU	: Undang-Undang

KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirabbil'alamiin penulis panjatkan Puji syukur atas kehadiran Allah SWT, atas berkah rahmat dan karunianya, kita semua dapat merasakan nikmat luar biasa dalam hidup ini. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada baginda Muhammad SAW, yang telah membawa kita semua dari zaman jahiliyah menuju zaman yang terang benderang ini, kepada para sahabat, Tabi'in dan seluruh umat Islam yang senantiasa mengikuti ajaran baginda Rasul, semoga kelak kita di akhirat mendapatkan syafaatnya.

Dengan penuh rasa syukur dan bahagia, saya dapat menulis hingga selesai skripsi ini dengan judul “Penggunaan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Dalam Putusan Perkara Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pembiayaan Fasilitas *Murābahah* (Studi Kasus Putusan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP)”. Skripsi ini disusun guna memenuhi tugas sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar Sarjana Hukum (S.H) dari Program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, IAIN Purwokerto. Dengan selesainya skripsi ini tidak terlepas dari doa, bantuan serta dukungan dari berbagai pihak. Penulis hanya dapat mengucapkan terimakasih atas motivasi dan bimbingannya kepada:

1. Dr. Supani, S. Ag., M.A., Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto
2. Dr. H. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto
3. Dr. H. Nita Triana, S.H., M.Si., Wakil Dekan II Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto
4. Bani Syarif Maula., M.Ag., L.L.M., Wakil Dekan III Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto

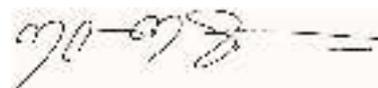
5. Bapak Agus Sunaryo S.H.I, M.S.I. Ketua Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto sekaligus Dosen Pembimbing skripsi penulis yang telah mengarahkan dan memotivasi sampai skripsi ini selesai
6. Segenap Dosen, Staf Administrasi Fakultas Syariah dan Staf Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto yang telah membantu kelancaran penyelesaian skripsi ini
7. Kedua orang tua penulis (Bapak Daryanto dan Ibu Samiasih)serta adiku Faizal Nur Hidayat terimakasih atas segala doa dan dukungan baik secara mental maupun finansial
8. Untuk seluruh teman-teman seperjuangan baik dari kelas Hukum Ekonomi Syariah A angkatan 2016, Teman teman KKN angkatan ke-45 Desa Tegal Pingen 2020, kelompok PPL PA Purbalingga, teman-teman seperjuangan di Pondok Pesantren Nurul Iman Pasir Wetan Karanglewas yang telah menemani dan menyemangati dalam mengerjakan skripsi ini, dan semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Tiada yang dapat penulis berikan untuk menyampaikan rasa terimakasih melainkan hanya doa, semoga amal baik dari semua pihak tercatat sebagai amal ibadah dan mendapatkan pahala dari Allah SWT.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu harapan kepada peneliti selanjutnya agar dapat meneliti kekurangan dari skripsi ini. Mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Purwokerto, 18 September 2020

Penulis



Eka Putri Rahayu Ningsih

NIM.1617301012

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iv
ABSTRAK	v
PERSEMBAHAN.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
DAFTAR SINGKATAN.....	xiii
KATA PENGANTAR.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional	9
C. Rumusan Masalah.....	12
D. Tujuan Penelitian	13
E. Manfaat Penelitian.....	13
F. Kajian Pustaka	14
G. Kerangka Teori	21
H. Metode Penelitian	25
I. Sistematika Pembahasan.....	30
BAB II EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN PEMBIAYAAN FASILITAS <i>MURĀBAĤAH</i> DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH.....	32
A. Penyelesaian Sengkete Ekonomi Syariah.....	32
1. Pengertian Sengketa Ekonomi Syariah.....	32

2. Penyebab Sengketa Ekonomi Syariah	34
3. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah).....	36
B. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).....	39
1. Pengertian KHES	39
2. Sumber-sumber KHES	41
3. Kedudukan KHES	43
C. Pembiayaan Fasilitas <i>Murābahah</i>	47
1. Pengertian pembiayaan fasilitas <i>Murābahah</i>	47
2. Rukun dan Syarat Pembiayaan Fasilitas <i>Murābahah</i>	50
3. Landasan Hukum Pembiayaan Fasilitas <i>Murābahah</i>	51
4. Jaminan dalam Pembiayaan Fasilitas <i>Murābahah</i>	55
D. Hak Tanggungan.....	60
1. Perjanjian	60
2. Pengertian Hak Tanggungan	62
3. Hak Tanggungan Dijadikan Jaminan	63
E. Eksekusi Lelang Hak Tanggungan	65
1. Pengertian Eksekusi	65
2. Pengertian Lelang	68
3. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.....	69

BAB III ANALISIS PENGGUNAAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES) PADA PUTUSAN NO.1301/PDT.G/2019/PA.JP TENTANG PERKARA PERLAWANAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN AKAD SYARIAH PEMBIAYAAN FASILITAS *MURĀBAḤAH*..... 73

A. Deskripsi Perkara Sengketa Ekonomi Syariah Putusan No.1301/Pdt.G/2019/PA.JP.....	73
B. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas <i>murābahah</i> dalam Putusan No.1301/Pdt.G/2019/PA.JP.....	77

C. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas <i>murābahah</i> dalam Putusan No.1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.....	88
BAB IV PENUTUP	101
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran.....	104

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Putusan Pengadilan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Lampiran 2 Surat keterangan lulus BTA PPI

Lampiran 3 Surat keterangan lulus KKN

Lampiran 4 Surat keterangan lulus PPL

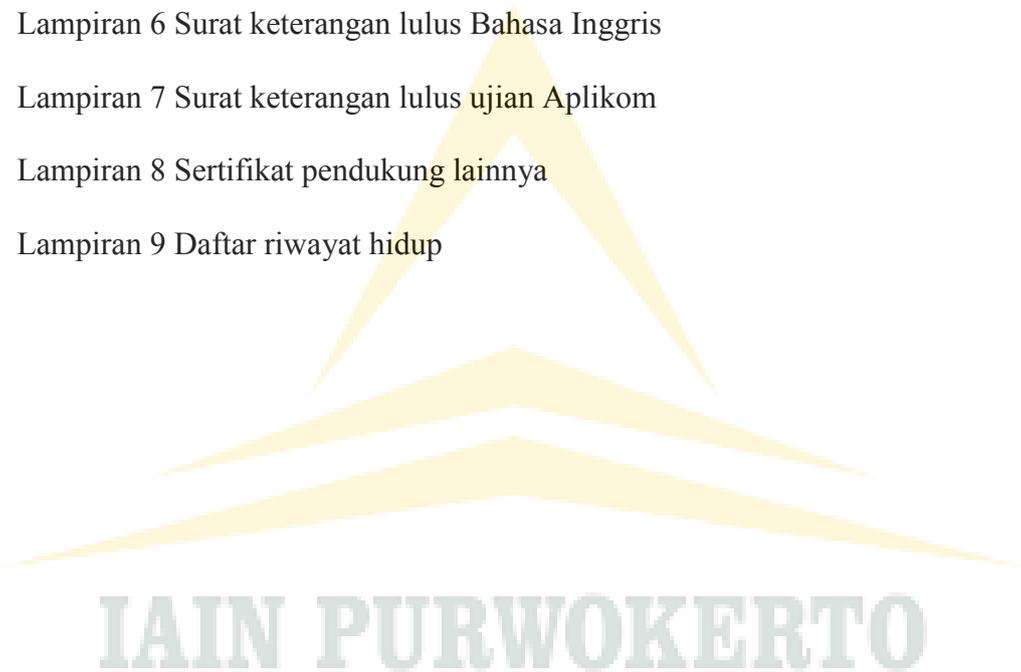
Lampiran 5 Surat keterangan lulus Bahasa Arab

Lampiran 6 Surat keterangan lulus Bahasa Inggris

Lampiran 7 Surat keterangan lulus ujian Aplikom

Lampiran 8 Sertifikat pendukung lainnya

Lampiran 9 Daftar riwayat hidup



IAIN PURWOKERTO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ekonomi berdasarkan syariah tumbuh dan berkembang bersamaan dengan lahir dan berkembangnya agama Islam di dunia ini.¹ Paradigma, asumsi dan teori-teorinya sangat kondusif bagi kebutuhan kelangsungan hidup pada masa yang akan datang.² Ekonomi syariah baik sebagai disiplin ilmu sosial maupun sebagai sebuah sistem, kehadirannya ekonomi syariah juga tidak disebabkan karena sistem kapitalis mengandung banyak kelemahan dan ketidakadilan. Ekonomi Islam datang karena tuntutan dari kesempurnaan Islam itu sendiri.

Dalam kehidupan ekonomi, Islam telah memiliki sistem ekonomi tersendiri sebagaimana yang telah difirmankan oleh Allah SWT dalam al-Qur'an dan penjabarannya melalui as-Sunnah Rasullullah SAW. Apabila tidak ada hal yang tersebut dalam al-Qur'an dan as-Sunnah, maka para ulama dalam melakukan ijtihad untuk menyelesaikan persoalan yang dihadapi.³ Perkembangan kajian akademik seputar ekonomi Islam maupun pertumbuhan lembaga keuangan Islam ditengah-tengah masyarakat sangat menarik, kuatnya dorongan masyarakat khususnya umat Islam tentang perlunya mengaplikasikan sistem hukum ekonomi yang berbasis pada hukum Islam kemudian direspon

¹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Prespektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: Kencana Prenada media Group, 2014), hlm. 23.

² Abdul Manan, *Hukum*, hlm. 67.

³ Abdul Manan, *Hukum*, hlm. 31-32.

positif oleh pemerintah dengan lahirnya berbagai regulasi seputar hukum ekonomi Islam dan lembaga keuangan Islam.

Kebijakan politik di Indonesia memberikan dukungan pertama kali dengan legislasi UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang memungkinkan beroperasinya bank dengan sistem bagi hasil (pasal 6). UU ini kemudian dirubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang secara eksplisit menyebutkan istilah “bank berdasarkan prinsip syariah”. Selanjutnya lahir undang-undang dan peraturan perundangan lainnya, misalnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), berbagai peraturan Bank Indonesia, peraturan Bapepam, dan peraturan-peraturan lainnya.⁴

Lahirnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama telah membawa perubahan besar dalam eksistensi lembaga peradilan agama saat ini. Salah satu perubahan mendasar adalah penambahan wewenang lembaga peradilan agama antara lain dalam bidang ekonomi syariah.⁵ Berdasarkan pasal 49 huruf (i) UU No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan agama ditegaskan bahwa peradilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara termasuk “ekonomi syariah”. Perluasan kewenangan ini kemudian mendapat legitimasi

⁴ Ridwan, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* (Purwokerto: STAIN Press, 2016), hlm. 2-3.

⁵ Abdul Manan, *Hukum*, hlm. 425.

dalam ketentuan ekonomi syariah yang memperoleh payung hukum undang-undang seperti dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Oleh karena itu, berlandaskan Undang-Undang No. 7 Tahun 1989, Tentang Pengadilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2006, Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1989, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung maka Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia mengeluarkan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik No: KMA/ 097 /SK/X/2006 tertanggal 20 Oktober 2006 Tentang Penunjukan Tim Penyusunan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).⁶ Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia selanjutnya menetapkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 tahun 2008 tanggal 10 September 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Kata kompilasi berasal dari kata *compile* yang artinya menyusun, mengumpulkan dan menghimpun. Kata bendanya adalah *compilation* yang artinya penyusunan, pengumpulan, dan penghimpunan. Kata hukum yang dikenal dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa Arab *al-hukm* yang berarti aturan (*rule*), putusan (*judgement*) atau ketentuan (*provision*). Dalam Ensiklopedi Hukum Islam, hukum diartikan “menetapkan sesuatu atas sesuatu

⁶ Ika Atikah, “Eksistensi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Sebagai Pedoman Hakim Dalam Menyelesaikan Perkara Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama”, *Jurnal Muamalatuna*, Vol. 9 No. 2, Juli-Desember 2017, <http://Jurnal.uinbanten.ac.id>, hlm. 146.

atau meniadakannya”.⁷ Agar instrumen-instrumen ekonomi syariah dapat dijadikan sebagai bagian penting dari kebijakan ekonomi nasional, maka perlu ada upaya sistematis dalam menciptakan desain politik ekonomi syariah.⁸ Dengan demikian, KHES adalah penyusunan atau pengumpulan atau penghimpunan berbagai aturan, putusan atau ketetapan yang berkaitan dengan ekonomi syariah.⁹

Pengaturan hukum ekonomi syariah yang ada selama ini adalah ketentuan yang termuat dalam kitab-kitab fiqih dan sebagian kecil terdapat dalam fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan dalam peraturan Bank Indonesia. Melihat kasus-kasus yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa kepada badan peradilan agama dan badan arbitrase syariah nasional sehubungan dengan sengketa antara bank syariah dan nasabahnya, dalam penyelesaiannya menggunakan dua hukum yang berbeda yaitu fatwa-fatwa DSN dan KUHPerduta. Hal ini dilakukan guna mengisi kekosongan hukum dalam menyelesaikan suatu perkara.

Kedudukan kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) dengan peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, sehingga kekuatan hukum dari KHES barulah sebatas Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) yang bukan termasuk jenis peraturan perundang-undangan yang hierarkis, namun termasuk jenis peraturan perundang-undangan semu. Meskipun demikian, pembentukan

⁷ Bagus Ahmadi, “Akad Bay’, Ijarah Dan Wadi’ah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)”, *Jurnal Episteme*, Vol. 7, No. 2, Desember 2012, <http://ejournal.iaintulungagung.ac.id/>, hlm. 316.

⁸ Ridwan, *Hukum*, hlm. 79.

⁹ Bagus Ahmadi, “Akad”, hlm. 317.

KHES sangatlah penting guna kebutuhan bagi para hakim dalam memutuskan suatu perkara.¹⁰

KHES banyak memuat asas-asas pokok hukum ekonomi syariah dan cara penyelesaian sengketa, dengan tidak meninggalkan aturan-aturan rinci yang dipandang perlu. Berbeda dengan *bench book* di Negara-negara lainnya yang lebih cenderung mengatur hukum acara, KHES seluruhnya berisi tentang hukum materiil. Oleh karenanya, menempatkan KHES di posisi teratas dalam urutan rujukan penyelesaian sengketa ekonomi syariah menjadi tak terbantahkan lagi. Fatwa-fatwa DSN-MUI Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, serta rujukan terkait lainnya dapat dijadikan sumber selama tidak diatur oleh KHES.¹¹

Dengan semakin berkembangnya lembaga keuangan syariah di Indonesia, maka kemungkinan akan terjadinya perselisihan antara lembaga keuangan syariah dan nasabahnya akan semakin besar. Mekanisme penyelesaian sengketa ekonomi syariah yang bersifat perdata secara umum dapat diselsaikan melalui 3 alternatif : Pertama, ditempuh melalui perdamaian atau yang lebih dikenal dengan sistem ADR (Alternative Dispute Resolusion); Kedua, melalui lembaga arbitrase syariah; ketiga, melalui jalur litigasi (proses peradilan di Pengadilan Agama atau Pengadilan Negeri, tergantung klausa perjanjian yang disepakati).¹²

¹⁰ Ika Atikah, "Eksistensi", hlm. 146.

¹¹ Ika Atikah, "Eksistensi", hlm. 150.

¹² Nuraeni Miftakhul Jannah, "Sengketa Ekonomi Syariah Studi Atas Putusan Hakim No.0459/Pdt.G/2016/Pa.Sby Dalam Perspektif KHES", *Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam*, /Vol. 6, No. 2, 2017, <http://journal.um-surabaya.ac.id>, hlm. 4.

Peradilan Agama merupakan salah satu Badan Peradilan pelaku kekuasaan Kehakiman untuk menyelenggarakan penegakan hukum dan keadilan bagi rakyat pencari keadilan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infak, shodaqoh, dan Ekonomi syari'ah. Dasar hukumnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, Pasal 49 huruf i.¹³

Pengadilan Agama Jakarta Pusat pada tanggal 22 Agustus 2019 menerima gugatan perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan akad syariah, yang diajukan oleh PT. Aikonika Denira artha sebagai Pelawan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Basuki Dwi Nugroho, S.H, MBA, dan Jonson Sinambela, S.H., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada "Warnens dan CO Law Firm. Disini mereka menggugat PT. Bank Muamalat Indonesia sebagai Terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai Terlawan II, dan PT. Power Asetindo Selaras sebagai Terlawan III.¹⁴

Berdasarkan putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP, pelawan selaku debitur telah menerima fasilitas pembiayaan *murābahah* dengan jaminan Hak Tanggungan dari Terlawan I sebagai kreditur sebesar Rp. 92.925.000.000,- (Sembilan puluh dua miliar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu pembayaran 10 tahun sejak 10 Maret 2014 hingga jatuh tempo

¹³ Ikhsan Al Hakim, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama", *Jurnal Pandecta*, /Vol. 9. No. 2, Desember 2014, <http://journal.unnes.ac.id>, hlm. 270.

¹⁴ Salinan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat No. 1301/Pdt.G/2019/PA.JP, hlm. 1-2.

tanggal 10 Maret 2024, digunakan pelawan untuk membiayai pembelian tanah seluas tanah 875 M2 (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 6, Menteng, Jakarta Pusat, yang kemudian dilanjutkan dengan pembangunan kantor di atas lahan tersebut.

Dalam kasus ini, bahwa sejak 10 Maret 2014 sampai bulan juli 2018 pelawan membayar angsuran pokok sebesar Rp. 10.604.337.042 (sepuluh miliar enam ratus empat juta tiga ratus tiga puluh ribu empat puluh dua rupiah) dan margin sebesar Rp. 35.611.758.539,79 (tiga puluh lima milyar enam ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh sembilan rupiah) dengan lancar, tetapi sejak bulan Agustus 2018 pelawan tidak dapat melanjutkan pembayaran angsuran pokok dan margin dari fasilitas *murābahah* tersebut. Karena itu pelawan lakukan pertemuan dengan Terlawan satu untuk melakukan restrukturisasi pembayaran pada tanggal 28 September 2018, tetapi pelawan masih belum bisa melanjutkan angsuran tersebut, lalu pelawan mendapat surat peringatan sebanyak 3 kali. Dengan demikian pelawan melakukan cidera janji/wanprestasi walau perjanjian belum jatuh tempo.¹⁵

Berdasarkan aturan KHES setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.¹⁶

Allah SWT berfirman dalam Q.S. *al-Mā'idah* (5): 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji”.¹⁷

¹⁵ Salinan Putusan, hlm. 6-7

¹⁶ Anonim, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 20-21.

Akhirnya dari pihak terlawan I melakukan eksekusi hak tanggungan karena pelawan melakukan cedera janji/wanprestasi melalui terlawan II yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL). Tetapi pada Pasal 200 (1) HIR jo Pasal 215 RBG, pelaksanaan penjualan lelang adalah pengadilan, dengan melalui kantor lelang, jadi pelaksanaan bukan di kantor lelang tetapi di pengadilan setempat. dan berdasarkan pedoman standar produk perbankan syariah *murābahah* Otoritas jasa Keuangan (Buku Standar Produk) pada angka 3.21. tentang standar penyelesaian sengketa bahwa pihak bank tidak dapat melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadinya tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan.¹⁸

Dalam kasus ini Pelawan adalah Pelawan yang cedera janji, yang dimana posisi Pelawan seharusnya digugat pihak Terlawan 1 namun sebaliknya, pihak Pelawan yang mengajukan gugatan di Pengadilan Jakarta Pusat karena menurut Pelawan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak sesuai dengan peraturan. Meskipun gugatan Pelawan ditolak oleh Hakim Pengadilan Jakarta Pusat,¹⁹ namun hal tersebut menjadi ketertarikan sendiri bagi peneliti untuk mengkaji putusan tersebut, baik dari dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi kasus putusan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dan melihat dasar pertimbangan majelis hakim dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

¹⁷ Tim penterjemah al-Qur'an kemenag, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Solo: Penerbit Abyan, 2014), hlm.106.

¹⁸ Salinan Putusan, hlm. 57-56.

¹⁹ Salinan Putusan, hlm. 71.

Dengan ini penulis mengambil judul “**PENGGUNAAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES) DALAM PUTUSAN PERKARA PERLAWANAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN PEMBIAYAAN FASILITAS *MURĀBAḤAH* (Studi Kasus Putusan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP)**”.

B. Definisi Operasional

Agar tidak menimbulkan kesalahan dalam memahami skripsi yang berjudul “Penggunaan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Dalam Putusan Perkara Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pembiayaan Fasilitas *Murābahah* (Studi Kasus Putusan Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP)”, maka penulis memberikan penjelasan beberapa istilah yang berkaitan dengan judul tersebut:

1. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Lahirnya KHES berawal dari terbitnya UU No.3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas UU No.7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (UUPA).²⁰ kenyataan itu mendesak para ulama dan perumus hukum di Indonesia untuk membuat regulasi yang berhubungan dengan penyelesaian kasus dalam masalah perkara yang berhubungan dengan keluarga, seperti nikah, thalak dan rujuk, waris, wasiat, hibah, wakaf dan sedekah, zakat sengketa hak milik dan keperdataan lainnya antara sesama muslim, terutama yang berhubungan dengan praktek ekonomi. Sehingga munculah fatwa-fatwa produk-produk inovatif. Pada tahap berikutnya pada tahun 2008

²⁰ Hasneni, “Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Analisa Terhadap Kekuatan Hukum dan Materinya)”, *Alhurriyyah: Jurnal Hukum Islam*, Vol. 01, No. 02, Juli-Desember 2006, <http://ejournal.iainbukittinggi.ac.id>, hlm. 188.

lahirlah aturan yang dikeluarkan Mahkamah Agung, yaitu Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).²¹

KHES dapat dikategorikan produk fiqh karena mencakup empat unsur. Dengan demikian, KHES adalah fiqh yang sudah semestinya bercorak ke-Indonesia-an karena memang lahirnya sebagai respon terhadap kebutuhan umat Islam akan penerapan hukum di Indonesia.²²

2. Putusan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan“ adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam penjelasan umum hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²³

Dalam arti, bahwa jika debitur (pemberi hak tanggungan) cidera janji, kreditor (pemegang hak tanggungan) dapat melakukan eksekusi secara langsung berhak menjual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari

²¹ Hasneni, “Kompilasi”, hlm. 182.

²² Hasneni, Kompilasi, hlm. 187.

²³ Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 207.

hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.²⁴

3. Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*

Pembiayaan *murābahah* yang terdapat pada perbankan syariah diterapkan dalam pembiayaan modal kerja, pengadaan barang, pembangunan rumah dan lain-lain. Beberapa contoh penerapan pembiayaan *murābahah* pada perbankan syariah yakni Modal Kerja (modal kerja berupa barang). Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang-ulang.²⁵ Dalam putusan perkara ini pembiayaan fasilitas *murābahah* dengan jaminan hak tanggungan, yang digunakan pelawan untuk membiayai pembelian tanah seluas tanah 875 M2 (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 6, Menteng, Jakarta Pusat.²⁶

4. Gugatan Provisi

Dalam suatu gugatan, disamping isi gugatan yang biasa, ada pula dimintakan suatu gugatan khusus mengenai pokok perkara yang digugat, dengan permohonan agar diambil dulu satu putusan sela tentang perkara yang digugat mendahului putusan akhir, maka putusan sela ini disebut putusan provisi. Meskipun putusan provisi adalah juga salah satu macam

²⁴ Arba, *Hukum*, hlm. 223-224.

²⁵ Lukman Hakim dan Amelia Anwar, "Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia", *Al-Urban: Jurnal Ekonomi Syariah dan Flantropi Islam*, Vol. 1, No. 2, Desember 2017, <http://journal.uhamka.ac.id>, hlm. 215.

²⁶ Salina Putusan, hlm. 7.

putusan sela, namun putusan provisi ini sebenarnya sudah dapat dikatakan putusan yang mendekati keputusan akhir.²⁷

5. Eksepsi

Eksepsi adalah jawaban, tergugat dapat menjawab gugatan penggugat baik secara lisan maupun tertulis. Adapun jawaban tergugat ini dapat berupa pengakuan, akan tetapi dapat juga berupa bantahan (*vorweer*). Jawaban yang berupa pengakuan berarti membenarkan gugatan dari penggugat baik membenarkan keseluruhan ataupun sebagian, sedangkan jawaban tergugat berupa bantahan, maka baik penggugat maupun tergugat haruslah membuktikan. Jawaban ataupun eksepsi tergugat ini haruslah disertai alasan-alasan, karena untuk memperjelas duduknya perkara.²⁸

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apa dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP?
2. Bagaimana dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

²⁷ Rahyono Abikusno, "Putusan Provisional dan Pengetrapannya dalam Praktek di Pengadilan Negeri", *www.researchgate.net*, diakses 15 April 2020.

²⁸ Wahyu Muljono, *Teori dan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia* (Yogyakarta: Medpres, 2012), hlm. 63-64.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan proposal skripsi ini adalah:

1. untuk mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.
2. untuk mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan melahirkan hasil yang memberi manfaat bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian diharapkan memberi manfaat dan menambahkan informasi perkembangan ilmu hukum mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

2. Manfaat praktis

penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan manfaat bagi para mahasiswa fakultas syariah maupun masyarakat yang ingin mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

F. Kajian Pustaka

Kajian pustaka dimaksud untuk mengemukakan teori-teori yang relevan dengan masalah penelitian. Dari segi ini, maka tinjauan pustaka akan menjadi dasar pemikiran dalam menyusun proposal skripsi yang penulis teliti.

Sebelum melakukan penelitian ini, objek dalam penelitian ini adalah objek yang bersifat (*library reseach*), mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Penulis telah melakukan penelusuran karya ilmiah yang berbentuk skripsi dan jurnal yang mempunyai relevansi dengan penelitian ini, antara lain:

Dalam skripsi yang berjudul “Implementasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam Putusan Sengketa Ekonomi Syariah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 569 K/Ag/2015)” yang disusun oleh Hilman Fahmi, dalam skripsi ini mengkaji penerapan KHES dan Fatwa DSN-MUI pada putusan sengketa ekonomi syariah berdasarkan akad pembiayaan *Ijārah* multijasa dengan melihat kesesuaian Majelis Hakim dalam mempertimbangkan hukumnya.²⁹ Kemudian peneliti beranggapan Majelis hakim tidak mempertimbangkan berdasarkan Fatwa DSN-MUI tentang akad *Ijārah* dan Multijasa. Sedangkan penelitian yang diteliti oleh penulis yakni lebih menganalisa mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Dalam skripsi yang berjudul “Implementasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pada Putusan Nomor: 3333/Pdt.G/2014/PA.BL” yang disusun oleh Bani Idris Hidayanto, dalam skripsi ini mengkaji mengenai putusan sengketa ekonomi syariah yang ditolak oleh Pengadilan Agama Blitar mengenai akad *wadī'ah yad damānah* dan dalam putusan ini tidak

²⁹ Hilman Fahmi, “Implementasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam Putusan Sengketa Ekonomi Syariah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 569 K/Ag/2015)” *Skripsi* (Malang: UIN Malang, Fakultas Syariah, 2017).

mengimplementasikan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai pedoman prinsip syariah dalam memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syariah yang sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.³⁰ Sedangkan penelitian yang diteliti oleh penulis yakni lebih menganalisa mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus dan mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Dalam jurnal yang berjudul “Eksistensi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Sebagai Pedoman Hakim Dalam Menyelesaikan Perkara Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama” yang disusun oleh Ika Atikah, dalam jurnal ini mengkaji urgensi KHES yang mengikat para hakim selain sumber-sumber hukum lain sebagai pedoman penyelesaian sengketa ekonomi syariah, sehingga kebutuhan dalam hukum materil maupun formil menjadi terpenuhi bagi para penegak hukum dan para pencari keadilan.³¹ Sedangkan penelitian yang diteliti oleh penulis yakni lebih menganalisa mengenai dasar

³⁰ Bani Idris Hidayanto, “Implementasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pada Putusan Nomor: 3333/Pdt.G/2014/PA.BL” *Skripsi* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, Fakultas Syariah, 2016).

³¹ Ika Atikah, “Eksistensi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Sebagai Pedoman Hakim Dalam Menyelesaikan Perkara Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama”, *Jurnal Muamalatuna*, Vol. 9 No. 2, Juli-Desember 2017, <http://Jurnal.uinbanten.ac.id>.

pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Dalam jurnal yang berjudul “Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam” yang disusun oleh Abdul Mughis, dalam jurnal ini mengkaji materi KHES dalam perspektif hukum islam dilihat dari sumber-sumber dan metodologinya.³² Sedangkan penelitian yang diteliti oleh penulis yakni lebih menganalisa mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Dalam jurnal yang berjudul “Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan” yang disusun oleh Offi Jayanti dan Agung Darmawan, dalam jurnal ini menganalisis implementasi pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan menurut mereka karena dalam

³²Abdul Mughits, “Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam”, *Jurnal Al-Mawarid*, edisi XVIII Tahun 2008, <http://Jurnal.uinsuka.ac.id>.

praktik umumnya dilakukan melalui *parate eksekusi*.³³ Sedangkan penelitian yang diteliti oleh penulis yakni lebih menganalisa mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Untuk mempermudah pembaca skripsi dan jurnal di atas disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Hilman Fahmi, Program Studi Hukum Bisnis Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.	Implementasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam Putusan Sengketa Ekonomi Syariah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 569 K/Ag/2015).	Sama-sama membahas tentang KHES.	Penelitian Hilman tentang pertimbangan majelis hakim dalam menerapkan KHES dan Fatwa DSN-MUI terhadap putusan Mahkamah Agung No: 569 K/Ag/2015) berdasarkan akad <i>ijarah</i> multijasa. Sedangkan skripsi ini lebih menganalisa mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad

³³ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, "Pelaksanaan Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20. No. 3, (Desember, 2018), <http://Jurnal.unsyiah.ac.id.g>

			syariah pembiayaan fasilitas <i>murābahah</i> studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif HES.
Bani Idris Hidayanto, Program Studi Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.	Implementasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pada Putusan Nomor: 3333/Pdt.G/2014/PA.BL.	Sama-sama membahas tentang KHES.	Penelitian Bani tentang penerapan KHES pada putusan No: 3333/Pdt.G/2014/PA.BL, mengenai putusan sengketa ekonomi syariah yang ditolak oleh Pengadilan Agama Blitar. Sedangkan skripsi ini lebih menganalisa mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas <i>murābahah</i> studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif HES.
Jurnal yang ditulis oleh Ika Atikah, Dosen Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.	Eksistensi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Sebagai Pedoman Hakim Dalam Menyelesaikan Perkara Ekonomi Syariah Di Pengadilan	Sama-sama membahas tentang KHES	Penelitian Ika tentang Urgensi KHES yang mengikat para hakim sebagai pedoman penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Sedangkan skripsi ini lebih menganalisa mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan dan mengetahui dasar pertimbangan majelis

	Agama.		hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas <i>murābahah</i> studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.J P dilihat dari perspektif HES.
Jurnal Al-Mawarid Edisi XVIII Tahun 2008 yang ditulis oleh Abdul Mughits, Dosen Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.	Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam.	Sama-sama membahas tentang KHES.	Penelitian Abdul Mughits tentang melihat materi KHES dalam perspektif hukum Islam. Sedangkan skripsi ini lebih menganalisa mengenai dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas <i>murābahah</i> studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.J P dilihat dari perspektif HES.
Kanun Jurnal Ilmu Hukum, yang ditulis oleh Offi Jayanti dan Agung Darmawan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.	Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan.	Sama-sama membahas tentang Lelang Hak Tanggungan.	Penelitian mereka tentang menganalisis implementasi lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang tanah yang terikat Hak Tanggungan. Sedangkan skripsi ini lebih menganalisa mengenai dasar

			<p>pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan dan mengetahui dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas <i>murābahah</i> studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif HES.</p>
--	--	--	---

G. Kerangka Teori

Dalam kerangka teori ini penyusun akan mengemukakan teori-teori yang berhubungan dengan bidang yang akan dikaji.

1. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

KHES merupakan sumber hukum terapan Peradilan Agama dalam bidang ekonomi syariah. KHES terdiri dari empat bagian (buku), yaitu: Buku I : Subyek Hukum dan Amwal Buku II : Akad Buku III : Zakat dan Hibah Buku IV : Akuntansi Syariah Sumber-sumber KHES merujuk pada sumber hukum Islam, tetapi seperti halnya peraturan lain, di dalam KHES tidak dijumpai penjelasan tentang kategori sumber hukum Islam tersebut yang sebenarnya dalam keilmuan hukum Islam terbagi dalam dua kategori:

- a. Sumber-sumber hukum Islam yang disepakati oleh seluruh ulama (*maṣādir al-aḥkām al-muttafaq 'alaihā*) atau sering disebut sumber-sumber utama, yaitu al-Qur'an, Sunnah, Ijma' dan *Qiyās*.

b. Sumber-sumber hukum yang masih diperselisihkan (*maṣādir al-aḥkām al-mukhtalaf fihā*), yaitu *istiḥsān*, *istiṣlāh* (*al-maṣlaḥah al-mursalah*), *zarāʿi*, *ʿurf*, *istishāb*, mazhab *Ṣaḥābi*, *syarʿun man qablanā* dan *ḍalalah al-Iqtiran*.³⁴

Selama empat bulan tim penyusun dan tim konsultan berkolaborasi, hasilnya adalah draft KHES yang terdiri dari 1.015 pasal.³⁵ “Menurut Djazuli kompilasi yang disusun dengan merujuk pada berbagai sumber, baik dalam pada tatanan syariah, fiqh, maupun *qānūn* (undang-undang)”. Salah satu sumber penyusunan KHES ini adalah *Majallah al-Aḥkām al-ʿAdliyyah*, yang merupakan kitab undang-undang hukum perdata pada era Turki Usmani (Ottoman), kemudian disesuaikan dengan konteks kekinian serta ke-Indonesiaan.

2. Putusan

Putusan disebut *vonnis* (Belanda) atau *al-qadāʿu* (Arab), yaitu produk Pengadilan Agama karena adanya dua pihak yang berlawanan dalam perkara, yaitu “penggugat” dan “tergugat”. Produk Pengadilan semacam ini biasa diistilahkan dengan “Produk peradilan yang sesungguhnya” atau *jurisdiction cententiosal*.

Putusan Peradilan Perdata (Peradilan Agama adalah Peradilan Perdata) selalu memuat perintah dari Pengadilan kepada pihak yang kalah untuk melakukan sesuatu, atau untuk berbuat sesuatu, atau untuk

³⁴ Nashihuk Ibad Elhas, “Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah: (Tinjauan Umum Hukum Islam)”, *Jurnal Qolamuna*, Vol. 1, No. 2, Februari 2016, <http://ejournal.stismu.ac.id>, hlm. 214-215.

³⁵ Ridwan, *Hukum*, hlm. 83.

melepaskan sesuatu, atau menghukum sesuatu. Jadi *dictum vonis* selalu bersifat *condemnatoir* artinya menghukum, atau bersifat *constitutoir* menciptakan. Perintah dari Pengadilan ini, jika tidak diturut dengan sukarela, dapat diperintahkan untuk dilaksanakan secara paksa yang disebut di *eksekusi*.³⁶

3. Eksekusi Lelang Hak Tanggungan

Pemberian kredit oleh lembaga keuangan kepada masyarakat akan diikuti dengan suatu hubungan hukum dalam bentuk perjanjian berupa perjanjian kredit. Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang atau dua pihak, mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek dari perjanjian. Kesepakatan itu timbul karena adanya kepentingan dari masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh bank adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon debitur.³⁷

Perlindungan hukum oleh suatu lembaga keuangan harus memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Dalam praktek perbankan untuk lebih

³⁶ Roihan A Rasyid, *hukum Acara Peradilan Agama* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 193-194.

³⁷ Catur Budi Dianawati dan Amin Purnawan, "Kajian Hukum Hak Tanggungan yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 2, Juni 2017, <http://jurnal.unissula.ac.id>, hlm. 125-126.

mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan.³⁸

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberi keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang timbul dari suatu perikatan. Jadi, jaminan memberikan manfaat bagi para kreditur untuk menghindari terjadinya kerugian yang ditimbulkan oleh debitur yang melakukan wanprestasi.³⁹

Dalam perikatan pada umumnya selalu terdapat dua unsur yang hadir secara bersama-sama, yaitu *schuld* dan *haftung*. *Schuld* mewakili kewajiban pada diri debitur untuk memenuhi kewajiban, prestasi atau utang yang ada pada dirinya tersebut, dengan tanpa memerhatikan ada tidaknya harta benda miliknya yang dapat disita oleh kreditur bagi pemenuhan piutang kreditur tersebut. Sedangkan perikatan dengan *haftung* tetapi tanpa *schuld* perikatan jenis ini dapat ditemui dari perjanjian pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga, yang bertujuan untuk menanggung atau menjamin pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang seseorang debitur kepada kreditur.⁴⁰

Perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian yang mengikuti perjanjian sebelumnya yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk yang

³⁸ Anton Suyatno, "Perlawanan dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Tltel Eksekutorial", *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 3, No. 1, Maret 2014, <http://Jurnal.hukum.dan.peradilan.org>, hlm. 2.

³⁹ Lutfi Walidani dan Habib adjie, "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859/PDT/2011)", *Jurnal Res Judicata*, Vol. 1, No.1, Juni 2018, <http://www.researchgate.net>, hlm. 49.

⁴⁰ Kartini Mujihati dan Gunawan Widjaya, *Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana Purnada Media Group, 2006), hlm. 16-17.

terdapat pada hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin.⁴¹ Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria.⁴² Eksekusi lelang hak tanggungan diawali dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebankan. Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh ketua Pengadilan Agama, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Agama dan dilaksanakan oleh kantor lelang Negara adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari kantor lelang Negara.⁴³

H. Metode Penelitian

Metode merupakan cara kerja yang harus dilalui dalam rangka melakukan pendalaman pada objek yang dikaji.⁴⁴ Metode Penelitian ini menjelaskan rencana dan prosedur penelitian yang akan dilakukan penulis untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan penelitian. Hakikat dari penelitian sendiri yaitu penelitian merupakan penerapan pendekatan ilmiah pada pengkajian suatu masalah dengan tujuan untuk menemukan jawaban tentang persoalan, melalui penerapan prosedur-prosedur ilmiah. Secara

⁴¹ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 177-178.

⁴² Supriadi, *Hukum*, hlm. 173.

⁴³ Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 119-120.

⁴⁴ Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah* (Bandung: Tarsito, 2002), hlm. 141.

universal penelitian merupakan usaha sistematis dan objektif untuk mencari pengetahuan yang dapat dipercaya.⁴⁵

Penelitian hukum merupakan suatu penelitian dalam bidang ilmu social yang mempunyai metodologi tertentu, yang merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisa fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemahaman atas permasalahan yang timbul dalam gejala tersebut.⁴⁶ Secara umum tujuan penelitian ada tiga macam yaitu bersifat penemuan, pembuktian, dan pengembangan. Dengan demikian dapat dipahami bahwa metode penelitian adalah suatu cara untuk mengetahui sesuatu dengan langkah-langkah sistematis untuk mendapatkan fakta-fakta atau prinsip-prinsip baru yang bertujuan untuk mendapatkan pengertian atau hal-hal baru dan menaikkan tingkat ilmu serta teknologi.

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan metode penelitian yang memusatkan perhatiannya kepada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan dari satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia. Jenis metode yang digunakan yaitu metode kualitatif, yang meliputi:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kepustakaan (*Library Researc*). Penelitian kepustakaan adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dengan bantuan material-material

⁴⁵ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Yogyakarta: STAIN Po Press, 2010), hlm. 9.

⁴⁶ Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1984), hlm. 42.

yang terdapat diruang perpustakaan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan berbagai buku, jurnal, peraturan-peraturan dan lain-lain yang mempunyai relevansi dengan penelitian ini. Penelitian kepustakaan dilakukan di Perpustakaan IAIN Purwokerto dengan mengumpulkan semua data yang dibutuhkan dan menganalisis data yang memuat informasi yang berkaitan dengan penelitian. Fokus penelitian ini adalah mengkaji putusan baik dari aspek akad yang digunakan terhadap putusan ekonomi syariah dalam perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* dengan melihat peran KHES pada putusan tersebut apakah sudah sesuai dan sudah digunakan dengan semestinya.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan yakni normatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan (*statuate approach*). penelitian hukum normatif menggunakan landasan analisis yaitu: norma hukum positif, yurisprudensi (keputusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap), dan doktrin (pendapat sarjana). Ketiga dasar tersebut mempunyai urutan yang hierarkis.⁴⁷ Hal tersebut dilakukan untuk melihat adakah konsistensi dan kesesuaian antara putusan ekonomi syariah dalam perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* dengan peraturan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Penelitian

⁴⁷ Khudzafah Dimyati, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016), hlm. 3.

ini dilakukan pada putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang di dapat dari situs resmi yang dimiliki Mahkamah Agung Republik Indonesia.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam proses pengumpulan data, penulis menggunakan studi literatur atau studi pustaka yaitu menelaah dokumen-dokumen tertulis, yaitu mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, surat kabar, buku, majalah, peraturan-peraturan dan undang-undang.

Setelah merumuskan masalah, langkah selanjutnya adalah mencari teori-teori yang dapat dijadikan landasan teoritis bagi penelitian yang akan dilakukan. Untuk itu maka penulis membutuhkan data kepustakaan dan studi literatur yang berisi teori penunjang penelitian melalui dokumentasi. Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subjek penelitian, tetapi melalui dokumen. Dokumen adalah catatan tertulis yang isinya merupakan sesuatu peristiwa dan berguna bagi sumber data, bukti dan membuka kesempatan untuk lebih memperluas pengetahuan terhadap sesuatu yang diselidiki. Dokumen merupakan catatan peristiwa yang telah lalu, dokumen bisa berbentuk tulisan, dan karya-karya monumental dari seseorang.⁴⁸ Kemudian hasil telaah itu dicatat dalam komputer sebagai alat bantu pengumpulan data.

4. Jenis Data

a. Data Primer

⁴⁸ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008). Hlm. 98.

Data primer secara khusus dikumpulkan untuk menjawab pertanyaan penelitian, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.⁴⁹ Data primer yang penulis ambil adalah Putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat No. 1301/Pdt.G/2019 PA.JP.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data pada pengumpul data.⁵⁰ Data sekunder yang penulis ambil adalah data yang diperoleh dari karya-karya tulis, buku-buku, undang-undang, peraturan-peraturan atau jurnal yang memiliki relevansi dengan penelitian.

5. Metode Analisa Data

Kegiatan menganalisa data dalam suatu penelitian merupakan kegiatan inti yang pada akhirnya akan menghasilkan hasil dari penelitian yang berupa kesimpulan dan saran. Metode analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deduktif. Metode deduktif digunakan dalam menganalisa data yang diperoleh yakni data kualitatif, data yang tidak berbentuk angka walaupun ada kemungkinan adanya data kualitatif yang berbentuk angka yang kemudian dideskripsikan secara verbal.

⁴⁹ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 30.

⁵⁰ Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: PT. Pustaka Baru Press, 2014), hlm. 74.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan merupakan kerangka dari proposal skripsi yang menyajikan petunjuk mengenai permasalahan yang akan dibahas. Untuk memahami penulisan, maksud dan tujuan secara garis besar dari penelitian ini, secara singkat akan diuraikan sistematika pembahasan sebagai berikut:

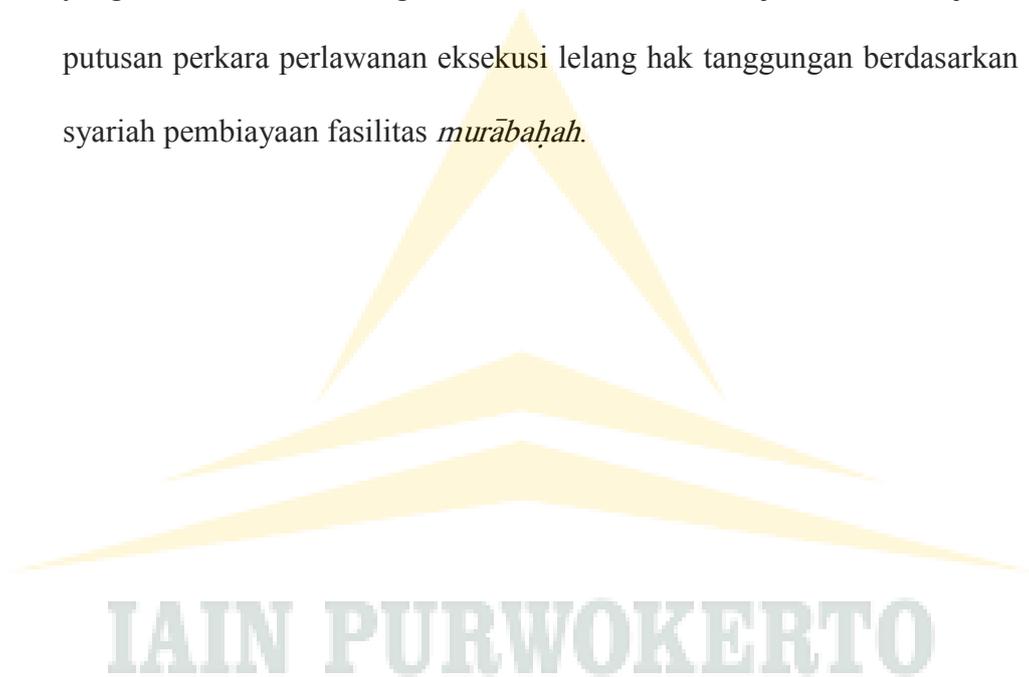
BAB I: Berisi tentang pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II: Berisi tentang eksekusi lelang hak tanggungan pembiayaan fasilitas *murābahah* dalam hukum ekonomi syariah pembahasan teoritik antara lain: Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) meliputi pengertian, sumber-sumber KHES dan kedudukan KHES, tentang pembiayaan fasilitas *murābahah* meliputi pengertian, syarat, rukun, landasan hukum, Jaminan dalam pembiayaan fasilitas *murābahah*, tentang hak tanggungan yang meliputi perjanjian, pengertian hak tanggungan, hak tanggungan dijadikan jaminan, tentang eksekusi lelang hak tanggungan, meliputi pengertian eksekusi, pengertian lelang, pelaksanaan lelang hak tanggungan.

BAB III: Berisi tentang analisis penggunaan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* No.1301/Pdt.G/2019 /PA.JP: Deskripsi perkara ekonomi syariah putusan No.1301/Pdt.G/2019 /PA.JP, tentang dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan

fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP, tentang dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

BAB IV: Memuat kesimpulan yang berisi jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam rumusan masalah dan saran-saran yang dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk kajian lebih lanjut dalam putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah*.



BAB II

EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN PEMBIAYAAN FASILITAS *MURĀBAĤAH* DALAM HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah

1. Pengertian Sengketa Ekonomi Syariah

Setelah dikeluarkannya Undang-Undang No.3 tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 tahun 1989 tentang peradilan agama, salah satunya yang diatur adalah tentang perubahan perluasan kewenangan Lembaga Peradilan Agama pada pasal 49 yang meliputi perkara-perkara bidang ekonomi syariah. Secara lengkap bidang-bidang yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama adalah: Perkawinan Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, Zakat, Infaq, Shadaqah, Ekonomi Syariah.¹

Sementara dalam Penjelasan Pasal 49 huruf (i) bahwa yang dimaksud dengan “ekonomi syariah” adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi:

- a. Bank Syariah
- b. Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah
- c. Asuransi Syariah
- d. Reasuransi Syariah

¹ Umami Azma, “Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Bekasi”, *Jurnal Nurani*, Vol. 17, No. 2, Desember 2017. <https://jurnal.radenfatah.ac.id>, hlm. 226.

- e. Reksa Dana Syariah
- f. Obligasi Syariah Dan Surat Berharga Berjangka Menengah Syariah
- g. Sekuritas Syariah
- h. Pembiayaan Syariah
- i. Pegadaian Syariah
- j. Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syariah
- k. Bisnis Syariah.

Dengan melihat Pasal 49 dan penjelasannya tersebut bisa diambil kesimpulan bahwa setiap perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah yang meliputi ke sebelas item tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Agama. Kegiatan usaha perbankan syariah (poin a) juga menjadi kegiatan usaha ekonomi syariah yang penyelesaiannya menjadi kewenangan Pengadilan Agama, dalam hal para pihak menempuh jalur peradilan.²

IAIN PURWOKERTO

Ekonomi syariah dibahas dalam dua disiplin ilmu, yaitu ilmu ekonomi Islam dan ilmu hukum ekonomi Islam. Ekonomi syariah yang menjadi kewenangan lembaga Peradilan Agama berhubungan dengan ilmu hukum ekonomi yang harus diketahui oleh para hakim di lingkungan lembaga Peradilan Agama. Pengaturan hukum ekonomi syariah yang ada selama ini adalah ketentuan yang termuat dalam kitab-kitab fikih dan sebagian kecil

² Thalys Noor Cahyadi, "Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah", *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, Vol. 1, No. 2, Desember 2011, <https://ejournal.almata.ac.id>, hlm. 25.

terdapat dalam fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan dalam Peraturan Bank Indonesia. Melihat kepada kasus-kasus yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sehubungan dengan sengketa antara bank syariah dan nasabahnya, dalam penyelesaiannya menggunakan dua hukum yang berbeda yaitu fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan KUH Perdata.³

Apabila seseorang atau badan hukum telah melakukan akad syariah dengan pihak lain, maka antara pihak tersebut telah terjalinnya perikatan. Oleh karena itu, menurut hukum perdata, kesepakatan yang telah disetujui para pihak tersebut akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata). Dengan demikian, terjadinya suatu sengketa ekonomi syariah disebabkan oleh dua belah pihak, baik perorangan maupun badan hukum yang melakukan akad atau perjanjian dengan prinsip syariah yang salah satu pihak melakukan wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga mengakibatkan pihak yang lainnya merasa dirugikan, keadaan tersebut mengakibatkan terjadinya sengketa ekonomi syariah.

2. Penyebab Sengketa Ekonomi Syariah

Terjadinya suatu sengketa ekonomi syariah disebabkan oleh dua pihak baik perorangan atau badan hukum yang melakukan akad atau perjanjian

³ Abdul Manan, *Hukum*, hlm. 426.

dengan prinsip syariah yang salah satu pihak melakukan wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan pihak yang lainnya merasa dirugikan. Pada umumnya, sengketa yang muncul dikarenakan ada penipuan atau ingkar janji oleh pihak-pihak atau salah satu pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikan atau disepakati untuk dilakukan, pihak-pihak atau salah satu pihak sudah melaksanakan apa yang disepakati akan tetapi tidak sama persis sebagaimana diperjanjikan, pihak-pihak atau salah satu pihak melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan sehingga tindakan-tindakan tersebut menyebabkan sengketa.⁴

Diantara faktor penyebab yang lazim terjadi dalam sengketa ekonomi syariah adalah:

- a. Proses terbentuknya akad disebabkan pada ketidak sepahaman dalam proses bisnis karena terjebak pada orientasi keuntungan.
- b. Akad atau kontrak sulit untuk dilaksanakan karena:
 - 1) Para pihak kurang cermat/kurang hati-hati ketika melakukan perundingan pendahuluan.
 - 2) Tidak mempunyai keahlian dalam mengonstruksikan norma-norma akad yang pasti, adil dan efisien.
 - 3) Kurang mampu mencermati risiko yang potensial akan terjadi atau secara sadar membiarkan potensi itu akan terjadi.

⁴ Anonim, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Bandung: Citra Umbara, 2013), hlm. 347.

4) Tidak jujur atau tidak amanah.⁵

3. Penyelesaian sengketa ekonomi syariah

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah itu dapat dilakukan secara litigasi dan nonlitigasi. Penyelesaian secara litigasi adalah penyelesaian melalui lembaga peradilan, sengketa yang diperiksa melalui jalur litigasi akan diperiksa dan diputus oleh hakim sebagai penegak keadilan. Penyelesaian sengketa secara litigasi diatur dalam UU Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman.⁶ Dalam penanganan sengketa ekonomi dalam bidang perbankan syariah yang berwenang untuk memeriksa dan menyelesaikan sengketa tersebut adalah pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.⁷ Wewenang Peradilan Agama dalam perkara sengketa ekonomi syariah adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara ditingkat pertama orang-orang yang beragama Islam dalam bidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, sedekah, dan ekonomi syariah.⁸

Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan alternative penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dengan harapan kelak sengketa di bidang perbankan syariah dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat dan tidak terlalu lama dengan moto *win-win solution*. Adapun penyelesaian sengketa

⁵ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 33.

⁶ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 298.

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, <https://www.ojk.go.id>, diakses pada 22 Maret 2020.

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama, <https://jdih.kemenkue.go.id>, diakses pada 29 Agustus 2020.

ekonomi syariah secara nonlitigasi dapat diselesaikan melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dikenal dengan Alternative Dispute Resolution (ADR), penyelesaian melalui Arbitrase Syariah, dan melalui Lembaga Konsumen. Penyelesaian sengketa melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau Alternative Dispute Resolution (ADR) diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Yang termasuk kategori penyelesaian sengketa ekonomi syariah Alternative Dispute Resolution (ADR) adalah:

a. Musyawarah

Arti kata musyawarah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), musyawarah artinya “*pembahasan bersama dengan maksud mencapai keputusan atas penyelesaian masalah*”.

b. Mediasi

Mediasi Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu sengketa, sedangkan mediator artinya perantara atau penghubung.⁹

c. Konsultasi

Konsultasi Penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui konsultasi bersifat personal antara pihak-pihak yang disebut klien dengan lembaga pendamai yang disebut konsultan. Konsultan inilah yang membantu

⁹ Ummi Azma, “Penyelesaian”, hlm. 224.

para pihak yang bersengketa untuk merumuskan dan membuat kesepakatan perdamaian dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan diketahui oleh konsultan tersebut.

d. Negosiasi

Negosiasi merupakan salah satu cara yang paling cepat, tepat, aman, dan konfidensial karena negosiasi adalah penyelesaian sengketa oleh para pihak tanpa melibatkan orang lain. Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda, yang merupakan sarana bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga.

e. Konsiliasi

Konsiliasi adalah usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan penyelesaian. Dalam menyelesaikan perselisihan, konsiliator memiliki hak dan kewenangan untuk menyampaikan pendapat secara terbuka dan tidak memihak kepada yang bersengketa. Selain itu, konsiliator tidak berhak untuk membuat keputusan dalam sengketa untuk nama dan atas nama para pihak sehingga keputusan akhir merupakan proses konsiliasi yang diambil sepenuhnya oleh para pihak

dalam sengketa yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan di antara mereka.¹⁰

f. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan suatu upaya untuk mempertemukan pihak yang berselisih dengan cara menilai pokok sengketa, yang dilakukan oleh seseorang atau beberapa orang ahli di bidang terkait untuk mencapai persetujuan. Penilaian ahli berupa keterangan tertulis yang merupakan hasil telaahan ilmiah berdasarkan keahlian yang dimiliki untuk membuat terang pokok sengketa yang sedang dalam proses.¹¹

B. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian

Lahirnya KHES berawal dari terbitnya UU No. 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (UUPA). UU No.3 Tahun 2006 ini memperluas kewenangan PA sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan umat Islam Indonesia saat ini. Dengan perluasan kewenangan tersebut, kini PA tidak hanya berwenang menyelesaikan sengketa di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, dan sadaqah saja, melainkan juga menangani permohonan pengangkatan anak (adopsi) dan menyelesaikan sengketa dalam zakat, infaq, serta sengketa hak milik dan

¹⁰ Umami Azma, "Penyelesaian", hlm. 225.

¹¹ Umami Azma, "Penyelesaian", hlm. 225.

keperdataan lainnya antara sesama muslim, dan ekonomi syari'ah. Kaitannya dengan wewenang baru PA ini, dalam Pasal 49 UUPA.

Setelah UU No. 3/2006 tersebut diundangkan maka Ketua MA membentuk Tim Penyusunan KHES berdasarkan surat keputusan Nomor: KMA/097/SK/X/2006 tanggal 20 Oktober 2006 yang diketuai oleh Abdul Manan. Tugas dari Tim tersebut secara umum adalah menghimpun dan mengolah bahan (materi) yang diperlukan, menyusun draft naskah, menyelenggarakan diskusi dan seminar yang mengkaji draft naskah tersebut dengan lembaga, ulama dan para pakar, menyempurnakan naskah, dan melaporkan hasil penyusunan tersebut kepada Ketua MA RI.¹²

Istilah kompilasi diambil dari bahasa latin, istilah “kompilasi” diambil dari perkataan “*compilare*” yang mempunyai arti mengumpulkan bersama-sama, seperti misalnya mengumpulkan peraturan-peraturan yang tersebar berserakan di mana-mana. Istilah ini kemudian dikembangkan menjadi “*compilation*” dalam bahasa Inggris, atau “*compilate*” dalam bahasa Belanda. Istilah ini kemudian dipergunakan dalam bahasa Indonesia menjadi “kompilasi”, yang berarti terjemahan langsung dari dua perkataan yang tersebut terakhir.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) adalah kumpulan sejumlah informasi yang disusun secara teratur dengan berpedoman pada teknik penyusunan dengan kontruksi yang menggambarkan unsur metodologis dalam

¹² Abdul Mughits, “Kompilasi”, hlm. 142-144.

rangka kodifikasi hukum ekonomi syariah. KHES sendiri merupakan upaya kaum muslimin Indonesia untuk memberikan panduan bagi masyarakat yang berminat melaksanakan dan menjadi pelaku ekonomi syariah di Indonesia. KHES juga dijadikan pedoman bagi para penegak hukum apabila terjadi sengketa di bidang ekonomi syariah.¹³

2. Sumber KHES

Yang dimaksud sumber-sumber hukum di sini adalah hukum Islam dan sumber lainnya yang dijadikan rujukan dalam penyusunan KHES. Bahwa sumber Islam itu dibagi menjadi dua kelompok, yaitu:

- a. Sumber-sumber hukum yang disepakati (*maṣādir al-aḥkām al-muttafaq 'alaiha*) atau sering disebut sumber-sumber utama, yaitu al-Qur'an, Sunnah, Ijma' dan *Qiyās*.
- b. Sumber-sumber hukum yang diperselisihkan (*maṣādir al-aḥkām al-mukhtalaf fiḥā*), yaitu *istiḥsān*, *istiṣlāh* (*al-maṣlaḥah al-mursalah*), *zarā'i*, *'urf*, *Istiṣhāb*, mazhab *Ṣaḥābi*, *syar'un man qablanā*, dan *ḍalalah al-Iqtiran*.¹⁴

Dalam penyusunan KHES Nampak sekali telah merujuk ke banyak sumber, di samping sumber-sumber pokok juga sumber-sumber pendukung perujukan kepada al-Qur'an, as-sunnah, ijma dan qiyas dapat dilihat secara general dari ketentuan-ketentuan tentang harta, akad, jual beli, jual beli salam, dll. Adapun perujukan terhadap sumber-sumber yang diperselisihkan, dapat

¹³ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum*, hlm. 185.

¹⁴ Abdul Mughits, "Kompilasi", hlm 153.

dilihat dari kasus perkasus. Dalam penggunaan dalil istihsan dapat dilihat dari kebolehan jual beli pesanan (*bāi' as-salām*) dan *istisna'*, meskipun hal itu pernah dipraktekkan pada masa sahabat. Dalil maslahat atau *istiṣlah*, *'urf* juga sudah banyak mewarnai dalam pasal-pasal KHES.

Jadi pada dasarnya, KHES mengacu kepada sumber-sumber hukum Islam yang sudah populer, dari sumber-sumber primer sampai sumber-sumber skunder. Artinya dalam perspektif fiqh Mazhabi, KHES telah mengakomodir dari semua mazhab yang mempunyai metode *istidlal* yang berbeda-beda. Meskipun dalam wilayah ibadah mayoritas umat Islam nusantara, bahkan Asia Tenggara menganut mazhab Syafi'i tetapi dalam urusan muamalat cenderung berwarna eklektik. Kalau disadari banyak sekali praktek muamalat oleh umat Islam Indonesia ini yang mengacu kepada mazhab atau dalil yang lebih longgar, seperti mazhab Hanafi, Maliki dan ulama Hanabilah (bukan Imam Ahmad-nya), meskipun dalam urusan ibadah mengikuti misalnya mazhab Syafi'i yang cenderung "rigit" dan terkenal metode *iḥtiyāt*-nya.

Sehingga penyusunan KHES dapat disebut sebagai media refleksi fiqh mazhabi dan metodologi hukum Islam untuk konteks ke-Indonesia-an. Secara metodologis (*usuli*), *talfiq* (eklektik) dalam *istidlal* atau dalam mazhab fiqh itu dibenarkan jika dalam konteks memilih dalil (*istidlal*) yang lebih kuat. Yang

tidak boleh adalah jika *talfiq* itu dilakukan dengan alasan mencari format hukum yang paling mudah dan sesuai dengan kepentingannya.¹⁵

3. Kedudukan KHES

KHES diatur melalui Peraturan Mahkamah Agung (PERMA). Secara yuridis menurut pasal 7 ayat (1) UU no 12 tahun 2011 tentang pembentukan Perundang-undangan dijelaskan tentang apa saja yang termasuk sebagai peraturan perundang-undangan. Jenis dan hirarkhinya adalah sebagai berikut:

- a. Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. UndangUndang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota

Dari pasal tersebut, dapat dipahami bahwa peraturan yang dirumuskan oleh Mahkamah Agung tidak termasuk salah satu jenis dan hirarkhis perundang-undangan di Indonesia. Namun pada pasal 8 di tegaskan bahwa:¹⁶

“jenis peraturan perundang-undangan selain sebagaimana yang dimaksud pada pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri,

¹⁵ Abdul Mughits, “Kompilasi”, hlm. 154.

¹⁶ Hasneni, “Kompilasi”, hlm. 187.

badan, lembaga atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau pemerintah atas perintah undang-undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten/Kota, Bupati/walikota, kepala Desa atau yang setingkat.”

Dari pasal 8 tersebut dapat dipahami bahwa PERMA termasuk salah satu jenis peraturan perundang-undangan yang diakui dan mengikat bagi yang terkait dengan aturan tersebut, sepanjang di perlukan oleh Undang-Undang yang lebih tinggi. Ketika wewenang mengadili sengketa hukum ekonomi syariah menjadi wewenang absolut hakim PA, maka kehadiran KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah) yang komprehensif menjadi urgen, Kalaupun ada aturan-aturan hukum tersebut tersebar ke berbagai tempat. seperti Fatwa DSN, regulasi BI, kitab-kitab fiqih dan fatwa-fatwa ulama klasik dan kontemporer. Sehingga belum menjadi satu dalam bentuk kodifikasi. Kenyataan inilah yang dijawab MA dengan menghadirkan KHES.¹⁷

Kehadiran KHES berdasarkan PERMA No 2 Tahun 2008 tanggal 10 September, layak diapresiasi dan direspon konstruktif dengan melakukan studi kritis terhadap materi yang ada di dalam KHES yang berisi 4 buku, 43 bab, 796 pasal. Buku I tentang Subyek Hukum dan Amwal (3 bab, 19 Pasal), Buku II tentang Akad (29 bab, 655 Pasal). Buku III tentang Zakat dan Hibah (4 bab, 60 Pasal), dan Buku IV tentang Akuntansi Syariah (7 bab, 62 Pasal). Kedudukan Peraturan Mahkamah Agung tentang KHES diatas ditinjau dari jenis aturan yang mengikat bagi Peradilan Agama dapat dianalisa dengan Pasal 79 Undang-

¹⁷ Hasneni, “Kompilasi”, hlm. 187.

Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Pasal itu berbunyi sebagai berikut:

“Mahkamah Agung dapat mengatur lebih lanjut hal-hal yang diperlukan bagi kelancaran penyelenggaraan peradilan apabila terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam Undang-undang ini”.

Dalam pasal inilah sebenarnya fungsi *rule making power* Mahkamah Agung berasal, dimana Mahkamah Agung dapat membuat peraturan mengenai penyelesaian suatu perkara yang tidak diatur dalam undang-undang. Tentu saja kewenangan ini juga sebenarnya di dasari atas ketentuan Pasal 10 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan kehakiman dimana didalamnya terkandung prinsip hakim tidak boleh menolak suatu perkara dikarenakan belum ada atau tidak jelas hukumnya. Untuk memahami lebih jauh kedudukan PERMA dalam fungsi *rule making power* Mahkamah Agung, kita juga harus melihat penjelasan dari pasal 79 Undang-Undang tersebut. Dalam penjelasannya disebutkan bahwa:¹⁸

Apabila dalam jalannya peradilan terdapat kekurangan atau kekosongan hukum dalam suatu hal, Mahkamah Agung berwenang membuat peraturan sebagai pelengkap untuk mengisi kekurangan atau kekosongan tadi. Dengan Undangundang ini Mahkamah Agung berwenang menentukan pengaturan tentang cara penyelesaian suatu soal yang belum atau tidak diatur dalam Undang-undang ini. Dalam hal ini peraturan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dibedakan dengan peraturan yang disusun oleh pembentuk Undang-undang. Penyelenggaraan peradilan yang dimaksudkan Undang-undang ini hanya merupakan bagian dari hukum acara secara keseluruhan. Dengan demikian Mahkamah Agung tidak akan mencampuri dan melampaui pengaturan tentang hak dan kewajiban warga negara pada umumnya dan

¹⁸ Hasneni, “Kompilasi”, hlm. 188.

tidak pula mengatur sifat, kekuatan, alat pembuktian serta penilaiannya atau- pun pembagian beban pembuktian.¹⁹

Dengan demikian produk hukum yang dirumuskan oleh Mahkamah Agung berupa KHES hanya dapat berlaku sebagai pedoman bagi hakim di Pengadilan Agama dan tidak mengikat. Karena berdasarkan konsideran Peraturan Mahkamah Agung tentang KHES dalam bahagian memutuskan pasal 1 KHES itu dikemukakan bahwa:

- a. Hakim pengadilan dalam lingkungan peradilan agama yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syari'ah, mempergunakan sebagai pedoman prinsip syari'ah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi syari'ah.
- b. Mempergunakan sebagai pedoman yang prinsip syari'ah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah sebagaimana dimaksud ayat (1), tidak mengurangi tanggung jawab hakim, untuk mengadili dan menemukan hukum untuk menjamin putusan yang adil dan benar.

Oleh sebab itu KHES hanya dijadikan sebagai salah satu pedoman bagi hakim di pengadilan dalam mengadili dan menyelesaikan perkara umat Islam yang berhubungan dengan kasus ekonomi syari'ah. Mahkamah Agung merumuskannya untuk memenuhi salah satu pilar pengadilan, yaitu sumber

¹⁹ Hasneni, "Kompilasi", hlm. 189.

hukum. Disebabkan karena lahirnya UU no. 3 tahun 2006 yang memperluas wewenang PA yaitu masalah ekonomi syari'ah.²⁰

C. Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*

1. Pengertian

Pada bank yang menggunakan prinsip konvensional maka penyaluran dana ke masyarakat disebut dengan kredit, sedangkan pada bank yang menggunakan prinsip syariah penyaluran dana disebut dengan pembiayaan. *Murābahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). Sedangkan menurut istilah *murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dengan menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan nasabah, dan adanya proses penjualan kepada nasabah dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan dengan demikian, pihak bank diwajibkan untuk *men-disclose* (menerangkan) tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah.

Dalam konteks ini, bank tidak meminjamkan uang kepada nasabahnya untuk membeli komoditas tertentu, akan tetapi seharusnya pihak banklah yang berkewajiban untuk membelikan komoditas pesanan nasabah dari pihak ketiga, dan baru kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang

²⁰ Hasneni, "Kompilasi", hlm. 190.

disepakati kedua pihak.²¹ Proses akad yang digunakan disini adalah salah satu bentuk dari natural certainty contract. Dalam *natural certainty contract* (NCC), *cash flow* dan timing-nya bisa diprediksi dengan relatif pasti karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi diawal akad (*fixed and predetermined*). Karena dalam pembiayaan ini profit yang ingin diperoleh telah ditentukan terlebih dahulu (*required rate of profit*).²²

Dalam masyarakat Indonesia, selain dikenal istilah utang-piutang, juga dikenal istilah kredit dalam perbankan konvensional dan istilah pembiayaan dalam perbankan syari'ah. Utang-piutang biasanya digunakan oleh masyarakat dalam konteks pemberian pinjaman kepada pihak lain. Seseorang yang meminjamkan hartanya kepada orang lain, maka ia dapat disebut telah memberikan utang kepadanya. Adapun istilah kredit atau pembiayaan lebih banyak digunakan oleh masyarakat pada transaksi perbankan dan pembelian yang tidak dibayar secara tunai. Secara esensial, antara utang dan kredit atau pembiayaan tidak jauh berbeda dalam pemaknaannya di masyarakat.²³

Perbankan konvensional sebagai pemain lama telah menawarkan berbagai produk unggulan salah satunya kredit kepemilikan baik rumah, kendaraan bermotor atau yang lainnya, produk bank konvensional tersebut

²¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 104-105.

²² Rima Dwijayanty, "Dampak Variabel Makro Ekonomi Terhadap Permintaan Pembiayaan *Murābahah* Perbankan Syariah", *Jurnal Riset Akuntanis dan Keuangan*, Vol. 5, No. 1, 2017, <http://ejournal.upi.edu>, hlm. 1352.

²³ Rahmat Ilyas, "Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah", *Jurnal Penelitian*, Vol. 9, No. 1, Februari 2015. <http://journal.stainkudus.ac.id>, hlm. 185.

mendapat respon yang sangat bagus oleh masyarakat. Oleh karena itu bank syariah dalam hal untuk melengkapi produk unggulannya dan juga untuk dapat mengakomodasi keinginan dari para nasabahnya untuk dapat memiliki rumah, kendaraan bermotor atau yang lainnya maka bank syariah menggunakan skim *bāi' al-murābahah*. *Murābahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu prinsip *bāi'* (jual beli) dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati.

Pada *murābahah*, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil. Pada *murābahah*, untuk terbentuknya akad pembiayaan multiguna di dalam Islam, haruslah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat *murābahah*. Pada bank konvensional menggunakan istilah kredit bukan istilah pembiayaan pengertian kredit pada bank konvensional dengan pembiayaan pada bank syariah terdapat perbedaan, yaitu:

- a. Pada bank konvensional, imbalan yang diberikan kepada pemilik dana (bank) berupa bunga yang ditetapkan prosentase, sedangkan pada bank syariah menggunakan profit sharing;
- b. Pembayaran kembali dana yang dipinjam pada bank konvensional dibayar secara angsuran dalam waktu yang telah ditetapkan dengan jumlah yang sama, sedangkan pembiayaan pada bank Islam tidak mengharuskan angsuran tiap bulan atau waktu tertentu tetapi harus lunas pada waktu yang disepakati;

- c. Jika ternyata debitur dapat melunasi hutangnya sebelum jangka waktu yang telah ditetapkan, pada bank konvensional dikenakan potongan atas pinjaman, sedangkan pada bank syariah dikenakan rabat pada pelunasan hutang sebelum waktunya.²⁴

2. Rukun dan Syarat Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*

Menurut mayoritas (jumhur) ahli-ahli hukum Islam, rukun yang membentuk akad *murābahah* ada lima yaitu:²⁵

- a. Adanya penjual (*bā'i*)
- b. Adanya pembeli (*musytarī*)
- c. Objek atau barang (*mabī'*) yang diperjualbelikan
- d. Harga (*tsamān*) nilai jual barang berdasarkan mata uang
- e. Ijab qabul (*ṣigat*) atau formula akad, suatu pernyataan kehendak oleh masing-masing pihak yang disebut Ijab dan Kabul.

Syarat-syarat pembiayaan fasilitas *murābahah* merupakan hal-hal yang harus dilakukan dalam transaksi *murābahah* agar transaksi tersebut sesuai dengan syariat Islam. Jika salah satu syarat tersebut tidak ada maka transaksi tersebut tidak sah menurut Islam.

Syarat-syarat *murābahah* adalah sebagai berikut:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah;
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan;

²⁴ Wardah Yuspin, "Penerapan Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan Akad *Murābahah*", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 1, Maret 2007, <https://publikasiilmiah.ums.ac.id>, hlm. 64.

²⁵ Wardah Yuspin, "Penerapan", hlm. 63.

- c. Kontrak harus bebas dari riba;
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang esudah pembelian;
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.²⁶

3. Landasan Hukum Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*

karena *murābahah* ini merupakan salah satu bentuk jual beli, mayoritas ulama berpendapat bahwa dasar hukum *murābahah* ini sama seperti dalam dasar hukum jual beli pada umumnya. Diantara dasar hukum yang digunakan jumhur ulama adalah al-Quran dan Hadis Rasulullah SAW. Diantara dalil (landasan syariah) yang memperbolehkan praktik akad jual beli *murābahah* adalah sebagai berikut:

a. Landasan menurut al-Qur'an

Q.S. *An-Nisā'* (4): 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.²⁷

²⁶ Rima Dwijayanty, "Dampak", hlm. 1352.

²⁷ Tim Penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an*, hlm.65.

Ayat ini melarang segala bentuk transaksi yang batil. Di antara transaksi yang dikategorikan batil adalah yang mengandung bunga (riba) sebagaimana terdapat pada system kredit konvensional. Berbeda dengan *murābahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, namun hanya menggunakan margin. Di samping itu, ayat ini mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi *murābahah* harus berdasarkan prinsip kesepakatan antar para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.

Q.S. Al-Baqarah (2): 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”²⁸.

Merujuk pada kehalalan jual beli dan keharaman riba. Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *murābahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari syara’, dan sah untuk dioperasikan dalam praktik pembiayaan bank syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi.

Q.S. Al-Baqarah ayat (2): 280:

وَاتَّقُوا يَوْمًا تُرْجَعُونَ فِيهِ إِلَى اللَّهِ فَلَمْ تَكُنْ لَكُمْ نَفْسٌ مَّا كَسَبْتُمْ وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ

²⁸ Tim Penterjemah al-Qur’an Kemenag RI, *Al-Qur’an*, hlm. 36

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”²⁹

Penjelasan dari ayat di atas adalah jika seseorang memiliki hutang kemudian mengalami kebangkrutan atau benar-benar tidak dapat membayar hutang maka berilah kelonggaran sampai dapat membayar kembali hutang tersebut. Sesungguhnya menolong orang yang kesusahan maka akan dipermudah jalannya didunia maupun akhirat.

b. Landasan Hadits

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشْقِيُّ. ثنا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ. ثنا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ. عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ، عَنْ أَبِيهِ؛ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ (إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ)، (رواه ابن ماجة وصححه ابن حبان)

Telah diceritakan dari Abas bin Walid yang berasal dari Damaskus, telah diceritakan Marwan bin Muhammad, telah diceritakan Abdul Aziz bin Muhammad, dari Dawud bin Solih yang berasal dari Madani, dari ayahnya Dawud: ia berkata Abi Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan atas dasar suka sama suka.” (HR Ibnu Majah dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).³⁰

Hadis ini menjelaskan bahwasanya jual beli itu harus didasarkan pada suka sama suka antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli), jika ada unsur keterpaksaan atau tidak rela diantara keduanya maka jual belinya cacat atau pun tidak sah.

²⁹ Tim Penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an*, hlm. 37.

³⁰ Al-Imām al-Ḥāfiḍ Abī ‘Abdillāh Muhammad Ibnu Yazīd Ibnu ‘Abdullāh Ibn Majjah al-Quzwainī, *Sunan Ibnu Majjah* (Maktabah Dahlan, tt), II: 12.

- c. Landasan UU RI No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 19 ayat 1 d:³¹

Dalam bank syariah terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah yang dimana kegiatan usaha bank umum syari'ah meliputi:

“menyalurkan pembiayaan berdasarkan pembiayaan akad *murābahah*, akad salam, akad istisna’, atau akan lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syari’ah,”

- d. Landasan menurut fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*

Dalam hal ini DSN menetapkan fatwa tentang *murābahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah yang berbunyi:

Bahwa dalam rangka membantu guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syari'ah perlu memiliki fasilitas *murābahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga lebih sebagai laba.

- e. Landasan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20

Berkaitan dengan *murābahah* KHES memberikan pengertian sebagai berikut:

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

³¹ Abdul Ghafur Anshari, *Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011), hlm. 235.

4. Jaminan dalam Pembiayaan Fasilitas *Murābahah*

Pentingnya jaminan dalam kredit ataupun pembiayaan bank adalah sebagai salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank dalam mengatasi resiko yaitu agar terdapat suatu kepastian bahwa nasabah debitur akan melunasi pinjamannya.³² Jaminan berasal dari kata “jamin” yang artinya adalah menanggung. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi atau janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi. Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan pasal 1 angka 23 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah agunan tambahan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam pemberian fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan dalam hukum positif mempunyai kedudukan sebagai pemberi kepastian hukum kepada kreditur atas pengembalian modal/pinjaman/kredit yang diberikan kepada debitur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang debitur.

Nilai benda jaminan harus lebih tinggi dari jumlah modal/pinjaman/kredit berikut bunga yang diberikan oleh kreditur, dengan harapan ketika terjadi wanprestasi atau kredit macet maka jaminan itu dapat menutup (*meng-cover*) pinjaman dan bunga yang kreditur berikan.³³ Atas dasar

³² Nurma Khusna Khanifa, “Jaminan Akad *Murābahah* di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata”, *Az-Zarqa*, Vol. 7, No. 2, Desember 2015, <http://ejournal.uin-suka.ac.id>, hlm. 264.

³³ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum*, hlm. 193-194.

beberapa pertimbangan tersebut, maka pengajuan pembiayaan di bank syariah yang menggunakan skim *murābahah* dikenakan kewajiban memberikan jaminan/agunan. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang dijanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank melakukan penilaian atas jaminan (*collateral*) sebelum memberikan kredit kepada nasabah debitur dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Transaksi jual-beli pada umumnya dapat dijelaskan mengenai unsur jaminan (*damān*). Kedudukan *damān* dalam transaksi jual-beli secara teori bahwa *damān* hanya sebatas pada penjual bahwa penjual menjamin barang yang dijual tidak adanya cacat tersembunyi. Pembiayaan *murābahah* memungkinkan adanya *damān* (jaminan), karena sifat dari pembiayaan *murābahah* merupakan jual-beli yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh musytari. Bank syariah (*bā'i*) memberlakukan prinsip kehati-hatian dengan mengenakan *damān* pada nasabah.³⁴

Keberadaan agunan atau *damān* pada bank syariah sekilas memang menjadi permasalahan bagi pihak yang ingin mengajukan pembiayaan, apalagi

³⁴ Bagya Agung Prabowo, "Konsep Akad *Murābahah* Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murābahah* Di Indonesia dan Malaysia), *Jurnal Hukum*, No.1, Vol.16, Januari 2009, <http://ejournal.uui.ac.id>, hlm. 109

jika tidak mempunyai *damān* yang dapat dijamin untuk memperoleh pembiayaan dari bank syariah. Hal ini menjadi masalah yang berat karena pihak bank syariah akan menyeleksi nasabah dari aspek kelayakan untuk memperoleh pembiayaan baik dari sisi personal ataupun dari sisi finansial, dari sisi personal, biasanya pihak bank syariah akan melihat terlebih dahulu sosok orangnya, apakah orang tersebut mempunyai itikad baik dan layak untuk mendapat pembiayaan atau tidak, sedangkan dari sisi finansial biasanya didasarkan pada kemampuan dalam melakukan pembayaran.³⁵

حَدَّثَنَا يُوسُفُ بْنُ عَيْسَى حَدَّثَنَا أَبُو مُعَاوِيَةَ حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ عَنْ إِبْرَاهِيمَ عَنِ الْأَسْوَدِ عَنْ
عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ إِشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَا
مَا بِنَسِيئَةٍ وَرَهْنَهُ دِرْعَهُ)

Telah diceritakan Yusuf bin Isa, telah diceritakan Abu Muawiyah, telah diceritakan A'masy dari Ibrahim dari Aswad dari Aisyah diriwayatkan bahwa Rasulullah SAW pernah membeli makanan dari seorang yahudi dengan menghutang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan.³⁶

Berdasarkan hadis diatas bahwa Rasulullah mengajarkan tolong-menolong pada sesamanya karena manusia tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya bantuan orang lang lain dan Islam mengajarkan agar manusia saling tolong-menolong terhadap sesamanya dengan rasa tanggung jawab. Salah satu bentuk tolong menolong pada dunia perbankan adalah memberi pinjaman

³⁵ Bagya Agung Prabowo, "Konsep", hlm. 110.

³⁶ Al-Imām Abu Abdillāh Muhammad bin Ismāil bin Ibrāhīm bin al-Mughīrah bin Bardizbah al-Ju'fī al-Bukhāri, *sahih al-Bukhāri*, (Karomen,tt), II:10.

dimana kreditur memberi pinjaman kepada debitur dengan memberikan barang/benda sebagai jaminan (*ḍamān*).

Ḍamān dalam pembiayaan *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya, jadi bahwa *ḍamān* bisa dijelaskan diperbolehkan untuk mengetahui keseriusan nasabah (musytari) dengan pesannya terhadap bank (*bā'i*), tetapi dalam praktik perbankan syariah, adanya *ḍamān* merupakan suatu keharusan dari pihak nasabah, maka implementasinya di perbankan syariah, kedudukan *ḍamān* merupakan syarat wajib pihak bank pada nasabah, apabila akan melakukan suatu pembiayaan.

Syarat-syarat ekonomis jaminan: jaminan harus mempunyai nilai ekonomis pasar.³⁷ Nilai jaminan kredit atau pembiayaan harus lebih besar dari pada pembiayaan. *Marketability* yaitu jaminan harus mempunyai pasar yang cukup luas atau mudah dijual. *Ascertainability of value* yaitu jaminan kredit atau pembiayaan yang diajukan oleh debitur harus mempunyai standar harga tertentu (harga pasar). *Transferable* yaitu jaminan kredit/pembiayaan yang diajukan debitur harus mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun hukum.

lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan, maka jaminan yang baik (ideal) adalah: yang dapat secara mudah membantu memperoleh pembiayaan/kredit itu oleh

³⁷ Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah*, <http://dsnmui.or.id>, diakses pada 2 September 2020.

pihak yang memerlukannya. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari pembiayaan atau kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi pembiayaan/kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (penerima) fasilitas pembiayaan atau kredit.

Sebagai perbandingan, dalam sistem yang berlaku di Indonesia, jaminan digolongkan menjadi dua macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immaterial (perorangan, bortogh). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas bendabenda tertentu, tapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.³⁸ Walaupun biasanya pihak bank memberikan besarnya jumlah pembiayaan lebih kecil dari nilai jaminan yang diberikan, namun tidak jarang diberikan jumlah pembiayaan yang sama ataupun yang lebih besar dari nilai jaminan yang diberikan, bahkan pembiayaan dapat diberikan tanpa adanya jaminan sekalipun apabila pihak yang membutuhkan dana dianggap mampu untuk mengembalikan dana yang telah diberikan oleh bank.

³⁸ Nurma Khusna Khanifa, “Jaminan ”, hlm. 259.

Hal ini disebabkan karena faktor yang terpenting dari pembiayaan tersebut adalah kepercayaan. Dengan demikian, jelaslah bahwa urgensi dalam perjanjian *murābahah* mutlak harus menggunakan jaminan, agar nasabah dalam melakukan pembelian barang yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau angsur, tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang ada di dalam perjanjian yang telah disepakati bersama. Jaminan menempatkan pembeli untuk bertanggung jawab sesuai dengan kesepakatan bersama.³⁹

D. Hak Tanggungan

1. Perjanjian

Upaya manusia untuk memenuhi berbagai kepentingan dalam kehidupan bermasyarakat, salah satu dapat diwujudkan dalam suatu perikatan, Perjanjian merupakan salah satu sumber yang bias menimbulkan perikatan, karena perikatan lahir dari suatu perjanjian atau karena Undang-Undang.⁴⁰ Perjanjian melahirkan perikatan yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan.⁴¹ Adapun pengertian dari perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak,

³⁹ Nurma Khusna Khanifa, "Jaminan", hlm. 266.

⁴⁰ Anonim, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Bandung: Citra Umbara, 2013), hlm. 327.

⁴¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2004), hlm. 91.

berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari, dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas oleh *legislator*, para praktisi hukum, serta juga pada cendekiawan hukum, menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis, yurisprudensi dan doktrin-doktrin hukum yang dapat kita temui dari waktu ke waktu.

Hukum perjanjian mempunyai asas-asas umum/prinsip-prinsip yang harus ditaati oleh para pihak yang terlibat didalamnya, yaitu pihak-pihak dalam perjanjian itu sendiri, pihak ketiga, para pelaksana atau aparat penegak hukum termasuk para hakim yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara yang berhubungan dengan perjanjian. Asas-asas hukum perjanjian tersebut antara lain, asas kebebasan berkontrak, asas *konsensualisme*, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, dan asas *privity of contrac*.⁴²

Dalam hal ini hak tanggungan pada kasus ini bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok bagi perjanjian

⁴² Maulidiazeta Wiriardi, "Prinsip-Prinsip Hukum Perjanjian dalam Kesepakatan Para Pihak yang Bersengketa atas Permohonan Intervensi Pihak Ketiga Dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa", *Yuridika*, Vol. 26, No. 1, Januari-April, 2011, <http://e-journal.unair.ac.id>, hlm. 72-73.

hak tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan oleh karena tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

2. Pengertian hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atau pinjaman yang diterima. Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau berikut benda-benda lain merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-krediturlainnya.

Berikut unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan:⁴³

- a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah, maksudnya hak penguasaan secara khusus dapat diberikan dapat diberikan kepada kreditur, yang

⁴³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pres, 2016), hlm. 95.

memberi wewenang kepadanya, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de suite*)

- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
 - c. Untuk pelunasan hutang tertentu maksudnya adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
 - d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁴⁴
3. Hak Tanggungan dijadikan Jaminan

Penggunaan Lembaga Hak Tanggungan oleh lembaga keuangan sebagai jaminan atas kredit dari debitur untuk pelunasan hutang dirasa lebih memberikan rasa aman dalam hal pemberian kredit, bila dibandingkan dengan ketentuan mengenai adanya jaminan dalam KUHPerdata pada Pasal 1131. Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai *credietverband* dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerdata sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta bendabenda yang berkaitan dengan

⁴⁴ Salim HS, *Perkembangan*, hlm. 96.

tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis.

Dalam Pasal 20 UUHT ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur wanprestasi, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar *titel eksekutorial* yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan dibawah tangan. Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan *titel eksekutorial* berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (sebelumnya menggunakan *grosse acte hipotik*), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan. Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*.⁴⁵

Apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari

⁴⁵ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, "Pelaksanaan", hlm. 458-459.

hasil penjualan tersebut.⁴⁶ Di dalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta fiat dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah. Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.⁴⁷

E. Eksekusi Lelang Hak Tanggungan

1. Pengertian Eksekusi

Secara etimologis eksekusi berasal dari bahasa Belanda yang berarti menjalankan putusan hakim atau pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan putusan (*tenuivoer legging van vonnissen*) secara terminologis eksekusi ialah melaksanakan putusan (vonis) pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁴⁸ Putusan pengadilan yang

⁴⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, <http://peaturan.bpk.go.id>, diakses pada 2 September 2020.

⁴⁷ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan”, hlm. 463.

⁴⁸ Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama & Mahkamah Syar'iyah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 142

dieksekusi adalah putusan pengadilan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang, atau menghukum pihak yang kalah untuk membayar sejumlah uang, atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mati melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.⁴⁹

Putusan pengadilan yang dapat dilaksanakan adalah putusan yang mempunyai *eksekutorial*, putusan pengadilan yang mempunyai putusan bersifat *condemnatoir* (putusan yang memuat amar yang menghukum salah satu pihak yang berperkara), sedangkan putusan yang bersifat *declatoir* (putusan yang hanya sekedar menerangkan atau menetapkan suatu keadaan sehingga tidak perlu dieksekusi) dan *consitutif* (putusan yang memastikan suatu keadaan hukum, baik yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum maupun yang menimbulkan keadaan hukum baru) kedua putusan ini tidak memerlukan tindakan eksekusi dalam menjalankannya.⁵⁰

Pengadilan dalam mengeksekusi harus memperhatikan asas-asas pelaksanaan putusan, yaitu sebagai berikut:

- a. Putusan pengadilan telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali putusan *provisional*, putusan perdamaian eksekusi grose akta dan pelaksanaan putusan *voerbar bij vooraad*. Putusan yang telah mempunyai

⁴⁹ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 313.

⁵⁰ Mardani, *Hukum*, hlm. 142.

memperoleh kekuatan hukum tetap adalah putusan final, tidak lagi ada upaya hukum, tidak bias lagi disengketakan oleh pihak-pihak yang berperkara, mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak yang berperkara.

b. Putusan tidak dilaksanakan secara sukarela, maksudnya pihak yang kalah dengan sukarela melaksanakan putusan tersebut, bila perlu dapat dengan cara paksa proses eksekusi oleh pengadilan.

c. Putusan mengandung amar *condemnation*

Ciri putusan *condemnation* mengandung salah satu amar yang menyatukan: pengadilan menghukum atau memerintahkan untuk:

- 1) Menyerahkan
- 2) Pengosongan
- 3) Membagi
- 4) Melaksanakan
- 5) Menghentikan
- 6) Membayar
- 7) Membongkar
- 8) Tidak melakukan sesuatu

d. Eksekusi dibawah pimpinan Ketua Pengadilan

Sebelum melaksanakan eksekusi Ketua Pengadilan Agama terlebih dahulu mengeluarkan penetapan yang ditujukan kepada panitera/juru sita untuk melaksanakan eksekusi dan pelaksanaan eksekusi dipimpin oleh Ketua Pengadilan Agamayang berwenang mengeksekusikan adalah Pengadilan

Agama yang menjatuhkan putusan tersebut atau Pengadilan Agama yang diberi delegasi wewenang oleh Pengadilan Agama yang memutuskannya.⁵¹

2. Pengertian Lelang

Kata lelang diambil dari kata adalah *auctio*, yang artinya peningkatan secara bertahap. Berbeda dengan jual-beli, lelang merupakan penjualan umum atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukkan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Adapun pengertian lelang yang dipakai saat ini di Indonesia menurut peneliti adalah cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau sistem lelang dihadapan pejabat lelang dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/lisan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu dan harus didahului dengan pengumuman lelang, serta harus dihadiri oleh Peserta Lelang, Pemohon Lelang, Pemandu Lelang dan

⁵¹ Mardani, *Hukum*, hlm. 143.

Pejabat Lelang di Indonesia harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara kecuali ditentukan lain dengan peraturan pemerintah.⁵²

Unsur-unsur lelang:

- a. Penjualan barang (tender pengadaan barang dan/atau jasa tidak termasuk dalam pengertian ini).
 - b. Dilakukan dihadapan umum dengan cara mengumumkannya melalui media massa.
 - c. Pembeli belum diketahui sebelumnya.
 - d. Penawar dengan harga tertinggi akan ditunjuk sebagai pembeli.
 - e. Dilakukan dengan cara penawaran yang khusus.
 - f. Dilakukan pada suatu saat dan tempat tertentu.⁵³
3. Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan

Lelang eksekusi adalah lelang yang di lakukan untuk melaksanakan putusan hakim sesuai dengan amar yang telah ditetapkan, termasuk lelang dalam rangka eksekusi *grose* akta. Sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, ruang lingkup lelang eksekusi kebanyakan berasal dari eksekusi pembayaran sejumlah uang. Di samping itu ruang lingkup eksekusi bisa juga terjadi dalam hal pembagian seluruh harta kekayaan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam amar putusan, tetapi pembayaran secara natura tidak dapat

⁵² Adwin Tista, "Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia", *Al'Adl*, Vol. 5. No. 10, Juli-Desember, 2013, <https://media.neliti.com>. hlm. 47.

⁵³ Adwin Tista, "Perkembangan". 49.

dilaksanakan karena sulit untuk membaginya, seperti sebuah rumah, sebuah mobil, sebuah televisi, dan sebagainya.⁵⁴

Dalam Pasal 20 UUHT ditentukan tiga alternatif cara yang dapat digunakan oleh kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur wanprestasi, yaitu dengan *parate executie*, eksekusi atas dasar *titel eksekutorial* yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan penjualan dibawah tangan. Di dalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditor dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta fiat dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah. Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditor) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.

Setelah berlakunya UUHT, kemudahan yang ditawarkan UUHT pun dalam kenyataannya tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam praktiknya proses pelaksanaan *parate executie* telah mengalami pergeseran makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

⁵⁴ Abdul Manan, *Penerapan*, hlm. 335-336.

(KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (*parate executie*) dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek hak tanggungan harus melalui fiat Ketua Pengadilan. Problem lain yang menjadi polemik adalah bahwa adanya frasa “cidera janji” yang dianggap kontroversial dan berpolemik. Sebab, cidera janji juga diatur dalam KUHPerdato dan harus dibuktikan melalui gugatan wanprestasi.⁵⁵

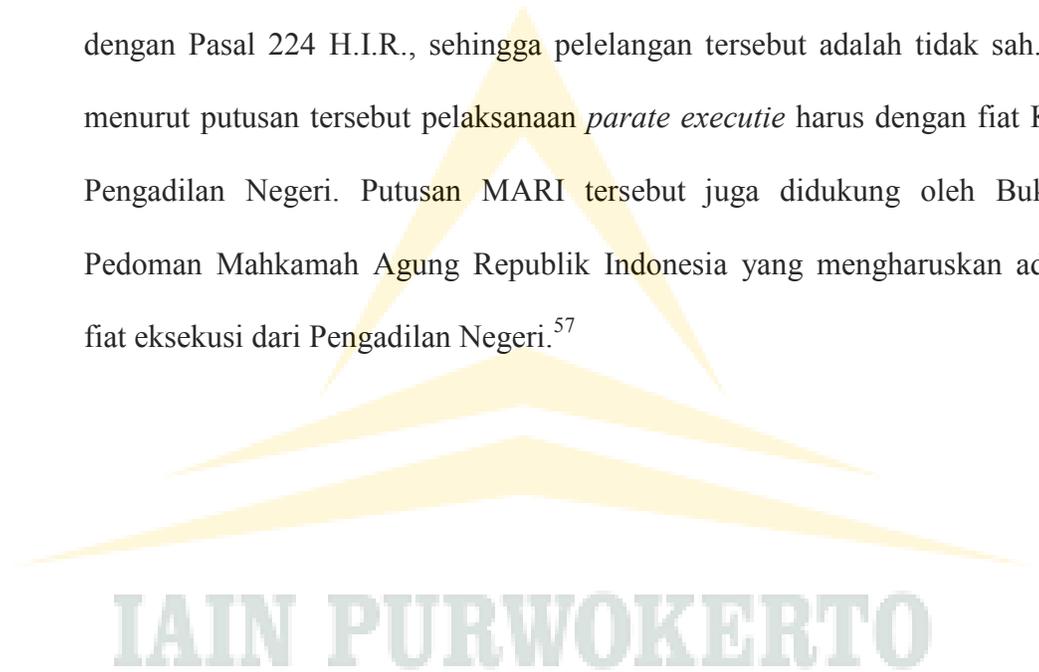
Sebaliknya, dalam ketentuan Pasal 6 UUHT sendiri, tidak memerlukan pembuktian melalui putusan pengadilan, sebab cukup dibuktikan melalui bukti kelalaian pembayaran saat jatuh tempo, dan atau melalui pemberitahuan dari kreditur terhadap debitur. Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan *parate* eksekusi merupakan perintah undang-undang (*lex lege*) bukan berdasarkan perjanjian. Sehingga sebagai undang-undang khusus, sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* maka UUHT merupakan aturan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) dan mengesampingkan KUHPerdato (*lex generalis*).⁵⁶

Selain itu, pelaksanaan *parate executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) sampai dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT), tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena adanya Putusan

⁵⁵ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan”, hlm. 465.

⁵⁶ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan”, hlm. 467

Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu *ratio deciden* di putusan MARI dalam perkara tersebut bahwa pelaksanaan pelelangan (maksudnya adalah *parate executie*) dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas perintah Tergugat asal I (Bank-Kreditor) dan tidak atas penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri Bandung, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R., sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah. Jadi menurut putusan tersebut pelaksanaan *parate executie* harus dengan fiat Ketua Pengadilan Negeri. Putusan MARI tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.⁵⁷



IAIN PURWOKERTO

⁵⁷ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan”, hlm. 468.

BAB III

ANALISIS PENGGUNAAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES) PADA PUTUSAN NO.1301/PDT/2019/PA.JP TENTANG PERKARA PERLAWANAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN AKAD SYARIAH PEMBIAYAAN FASILITAS *MURĀBAḤAH*

A. Deskripsi Perkara Putusan No.1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Penelitian ini berangkat dari sebuah kasus perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan pembiayaan fasilitas *murābahah* antara Pelawan PT. Aikonika Denira Artha melawan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk sebagai Terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai terlawan II, PT. Power Asetindo Selaras sebagai terlawan III, yang didaftarkan pada tanggal 22 Agustus 2019 dalam Register Induk Perkara Gugatan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.¹

Pelawan selaku Debitur telah menerima fasilitas pembiayaan *murābahah* dengan jaminan hak tanggungan dari Terlawan I selaku Kreditur berdasarkan akad pembiayaan *murābahah* sebagaimana tertuang dalam (i) Akta Akad Pembiayaan *Murābahah* Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014; (ii) Akta Akad Pembiayaan *Murābahah* Nomor 39 tanggal 10 Maret 2014; (iii) Akta Perjanjian Pemberian *Line Facility Murābahah* I Nomor 32 tanggal 10 Maret 2014; (iv) Akta Perjanjian

¹ Salinan Putusan, hlm. 1.

Pemberian Line Facility *Murābahah* II Nomor 33 tanggal 10 Maret 2014; (v) Akta Akad Pembiayaan *Murābahah* h Nomor 14 tanggal 15 April 2014.

Fasilitas *murābahah* dari Terlawan I dengan plafond sebesar Rp. 92.925.000.000,- (Sembilan puluh dua miliar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) digunakan Pelawan untuk membiayai pembelian tanah seluas tanah 875 M² (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 6, Menteng, Jakarta Pusat, yang kemudian dilanjutkan dengan pembangunan kantor di atas lahan tersebut dengan luas bangunan 753.25 M², sebagai jaminan dari Fasilitas *Murābahah* salah satunya adalah tanah tersebut.

Bahwa jangka waktu fasilitas *murābahah* berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 10 Maret 2014 hingga jatuh tempo tanggal 10 Maret 2024, yang mana hingga bulan Juli tahun 2018 Pelawan telah melaksanakan pembayaran angsuran pokok sebesar Rp. 10.604.337.042,- (sepuluh miliar enam ratus empat juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu empat puluh dua rupiah), dan angsuran margin sebesar Rp. 35.611.758.539,79 (tiga puluh lima milyar enam ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh sembilan rupiah).²

Total kewajiban Pelawan yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban kepada Terlawan I adalah sebagai berikut :

² Salinan Putusan, hlm. 5-7.

No.	Akad	Hutang <i>Murābahah</i>	Sudah Dibayar	Sida Hutang <i>Murābahah</i>
1.	<i>Murābahah</i> No.31/2014	139.318.200.605	30.663.029.210	108.655.171.395
2.	<i>Murābahah</i> No.38/2014	19.729.264.406	6.656.635.334	13.072.629.072
3.	<i>Murābahah</i> No.14/2014	9.106.538.143	4.990.911.273	4.115.626.870
4.	<i>Murābahah</i> No.39/2014	17.780.431.120	10.131.772.918	7.648.658.202
		185.934.434.274	52.442.348.736	133.492.085.538

Namun sejak bulan Agustus tahun 2018 Pelawan tidak dapat melanjutkan pembayaran angsuran pokok dan margin dari fasilitas *murābahah* tersebut sehingga Pelawan menerima 3 (tiga) kali Surat Peringatan secara berturut-turut sebagai berikut:³

- a. Surat Nomor 168/BMI/CR3/XI/2018 tanggal 3 Desember 2018, Perihal Surat Peringatan I.
- b. Surat Nomor 186/BMI/CR3/XII/2018 tanggal 10 Desember 2018, Perihal Surat Peringatan II.

³ Salinan Putusan, hlm.23-24.

- c. Surat Nomor 198/BMI/CR3/XII/2018 tanggal 27 Desember 2018, Perihal Surat Peringatan III;

Pelawan selaku Debitur dinyatakan cidera janji karena tidak melanjutkan pembayaran walaupun belum jatuh tempo, dan malah mengajukan gugatan perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan pembiayaan fasilitas *murābahah* ke Pengadilan Agama Jakarta Pusat, yang didaftarkan pada tanggal 22 Agustus 2019 dalam Register Induk Perkara Gugatan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Adapun duduk perkaranya yakni Pelawan meminta bahwa tidak sah dan batal demi hukum pelaksanaan eksekusi lelang, dan memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III untuk menghentikan pelaksanaan Eksekusi Lelang Pasal 6 UndangUndang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terhadap Jaminan Fasilitas *Murābahah* milik Pelawan sesuai dengan Akta Akad Pembiayaan Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014.⁴

Selanjutnya dalam eksepsi terlawan I menyatakan bahwa Pelawan tidak mempunyai hak mengajukan gugatan Perlawanan, karena telah cedera janji terhadap akad *murābahah* (*Exceptio Non Adempti Contractus*) bahwa gugatan Perlawanan *a quo* tidak layak diajukan karena pokok permasalahan gugatan tidak dapat diperkarakan, sehingga Perlawanan *a quo* harus disingkirkan atau digugurkan, hal ini dengan alasan bahwa sebagaimana dipahami, bahwa Perlawanan *a quo* ajukan oleh Pelawan guna menghentikan proses eksekusi obyek

⁴ Salinan Putusan, hlm.15-16.

jaminan pada sertifikat hak tanggungan peringkat pertama Nomor. 4167/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (selanjutnya disebut “SHT No.4167/2014”).

Dengan demikian Pengadilan Agama Jakarta Pusat memutuskan perkara ekonomi syariah perkara eksekusi lelang hak tanggungan pembiayaan fasilitas *murābahah* pada hari selasa tanggal 11 Februari 2020.

B. Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Memutus Perkara Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Akad Syariah Pembiayaan Fasilitas *Murābahah* Studi Putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Peranan hakim sebagai aparat kekuasaan kehakiman pasca Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, pada prinsipnya untuk melaksanakan fungsi Peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan berlaku. Dalam menjalankan fungsi peradilan ini, para hakim Peradilan Agama harus menyadari sepenuhnya bahwa tugas pokok hakim adalah menegakan hukum dan keadilan. Sehubungan dengan hal tersebut, setiap putusan yang hendak dijatuhkan oleh hakim dalam mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara, perlu diperhatikan tiga hal yang sangat esensial, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian. Apabila hakim telah memeriksa suatu perkara yang diajukan kepadanya, ia harus menyusun putusan dengan baik dan benar. Putusan itu harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, untuk mengakhiri sengketa yang diperiksanya.⁵

Dalam mengadili suatu perkara hakim harus melaksanakan tiga tindakan:

⁵ Abdul Manan, *Penerapan Hukum*, hlm. 291.

1. Tahap pertama, mengkonstitusi yaitu mengakui atau membenarkan telah terjadi peristiwa yang telah dijukan oleh para pihak di muka persidangan. Syarat yang dibutuhkan terhadap hal ini adalah peristiwa kongkret harus dibuktikan terlebih dahulu.
2. Tahap kedua, mengkualifikasi yaitu menilai peristiwa yang telah dianggap terjadi termasuk dalam hubungan hukum atau menentukan hukumnya terhadap peristiwa yang telah dikonstatasi dengan jalan menerapkan peraturan hukum terhadap peristiwa tersebut.
3. Tahap ketiga, mengkonstitusi yaitu menetapkan hukumnya atau mengambil kesimpulan dari peraturan hukumnya (*premissa mayor*) dan peristiwanya (*premissa minor*).⁶

Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam mempertimbangkan hukum antara pihak pelawan PT. Aikonika Denira Artha melawan PT. Bank Muamaat Indonesia Tbk sebagai terlawan I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai terlawan II, PT. Power Asetindo Selaras sebagai terlawan III, terlebih dahulu memeriksa berkas perkara gugatan ekonomi syariah perkara eksekusi lelang hak tanggungan pembiayaan fasilitas *murābahah* yakni Pengadilan Agama Jakarta Pusat. Dalam memeriksa pokok perkaranya Majelis Hakim memeriksa hukumnya apakah udah sesuai atau tidak dalam peraturan perundang-undangan.

⁶ Koesrin Nawawie A, "Analisis Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Perkara Perdata Tentang Wanprestasi Perjanjian Pemberian Imbalan", *Jurnal Varian Hukum*, Edisi No. XI Tahun XXXI Maret 2019, <https://Jurnal.um-palembang.ac.id>, hlm. 1760.

Pihak Pelawan mengajukan gugatannya pada tanggal 22 Agustus 2019. Kemudian berkas perkara diterima oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam Register Induk Perkara Gugatan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1301/Pdt.G/2019/PA.JP. Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan No.1301/Pdt.G/2019/PA.JP pada hari Selasa tanggal 11 Februari 2020 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 17 Jumadil Akhir 1441 Hijriyah yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak permohonan Provisi Pelawan ;

Dalam Eksepsi.

- Tidak menerima eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara.

1. Menyatakan, Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan;
3. Membebankan kepada Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp. 2.561.000,- (dua juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);⁷

Majelis hakim pertama mempertimbangkan perkara tersebut berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yakni *“dijelaskan bahwa Peradilan Agama diberi tambahan kewenangan untuk mengadili perkara sengketa ekonomi syariah”*. Dan perkara ini menjadi wewenang absolut Pengadilan Agama. Sebagaimana putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat No.1301/Pdt.G/2019/PA.JP yang amarnya menolak gugatan pelawan.

⁷ Salinan Putusan, hlm. 71.

Untuk menentukan kompetensi relatif setiap Pengadilan Agama dasar hukumnya adalah berpedoman pada Ketentuan Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Dalam Pasal 54 UU Nomor 7 Tahun 1989 ditentukan bahwa acara berlakunya pada lingkungan Peradilan Agama adalah hukum acara perdata yang berlaku pada lingkungan Peradilan Umum. Berdasarkan lokasi objek perlawanan eksekusi lelang tersebut termasuk wilayah hukum (*yurisdiksi*) Pengadilan Agama Jakarta Pusat, berdasarkan azas *Forum Rei Sitae* sesuai pasal 118 ayat (3) HIR: "jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan dimasukan di tempat domisili yang dipilih itu".⁸ Dan Pasal 4 akta pemberian hak tanggungan No.168/2014 tanggal 12 November 2014, maka perkara tersebut menjadi wewenang relatif Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

Kewajiban yang dibebankan pada pihak pelawan dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak Terlawan I dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dalam perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut.⁹ Dalam hal ini jika pihak Pelawan tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka pihak Terlawan I berhak menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, dengan itu pihak Terlawan I berhak melelang hak tanggungan yang telah disepakati dalam perjanjian sebagai jaminan.

⁸ Efaniah Zuhriah, *Peradilan Agama Indonesia* (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 129-130.

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 91.

Dalam hal ini pihak Pelawan mengakui telah menerima fasilitas pembiayaan akad *murābahah* pada tanggal 10 Maret 2014/10 Maret 2024, pengakuan pelawan merupakan alat bukti yang sah selain alat bukti tertulis dalam hukum acara perdata karena pengakuan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.¹⁰ Pihak pelawan yang telah mengajukan gugatan dan pihak yang telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi prestasinya, sejak bulan Agustus 2018 Pelawan tidak dapat melanjutkan pembayaran, yang seharusnya dibayar sampai 10 Maret 2024, angsuran pokok dan margin dari fasilitas *murabāhah* tersebut karena Pelawan mengalami kesulitan keuangan akibat gagal bayar piutang yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada Pelawan yang mana hal ini sangat berdampak pada stabilitas keuangan Pelawan.

Selanjutnya pelawan memperoleh persetujuan restrukturisasi pembayaran angsuran pokok dan margin fasilitas *murābahah* dari Terlawan I berdasarkan Surat No. 012/OL/CR3/BMI/IX/2018 tertanggal 28 September 2018, meskipun Pelawan sudah melakukan restrukturisasi pembayaran angsuran pokok dan margin, tetapi pelawan masih belum dapat membayar angsuran tersebut, sehingga Pelawan mendapat surat peringatan dari terlawan I, sebagai berikut:¹¹

1. Surat Peringatan I No. 168/BMI/CR3/XI/2018 tertanggal 3 Desember 2018
2. Surat Peringatan II No. 186/BMI/CR3/XII/2018 tertanggal 10 Desember 2018

¹⁰ Maria Rosalina, “Pengaturan Pemeriksaan Setempat (decentee) Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia”, *Jurnal Hukum Kaidah*, Vol. 18, No. 1, <https://jurnal.uisu.ac.id>, hlm. 3.

¹¹ Salinan Putusan, hlm. 7.

3. Surat Peringatan III No. 198/BMI/CR3/XII/2018 tertanggal 27 Desember 2018 dan
4. Surat Peringatan Terakhir dan Undangan Meeting No. 062/B/SRM-SRT/II/2019 tertanggal 8 Februari 2019.

Sehubungan dengan peringatan tersebut, Pelawan melakukan pertemuan dan membuat proposal penyelesaian kewajiban pelawan, sebagaimana tertuang dalam Surat Permohonan Penyelesaian Fasilitas Kredit No. 002/JG/Dir/III/19 tanggal 18 Maret 2019 serta *Minutes of Meeting* tertanggal 28 Maret 2019. Dan selanjutnya pelawan menerima surat mengenai adanya kerjasama Pralelang antara Terlawan III dengan Terlawan I yang mana dalam jawabannya Terlawan I membenarkan isi surat dari Terlawan III tersebut. Bahkan tak lama kemudian Terlawan I juga mengirimkan surat pemberitahuan kepada Pelawan dengan Nomor 262/SRM-SRT/IV/2019 tertanggal 16 April 2019 mengenai Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Terhadap Agunan Pelawan.

Meskipun telah ada pemberitahuan mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan miliknya, Pelawan masih ingin berupaya menyelesaikan kewajibannya untuk membayar angsuran tersebut, walaupun keberatan dengan adanya tanggapan dari pihak Terlawan I yang meminta pelunasan secara keseluruhan. Menurut Terlawan I telah memberikan *rukshah* (keringanan) terhadap margin, akan tetapi Pelawan justru ingkar dan tidak juga segera merealisasikan janji-janjinya yang telah disepakati, sehingga tidak layak lagi mendapatkan *rukshah* (keringanan). Selanjutnya Pelawan mendengar telah dilaksanakan lelang eksekusi Pertama pada tanggal 22 Mei 2019, dan Lelang

Eksekusi Kedua pada tanggal 3 Juli 2019 terhadap Jaminan fasilitas *murābahah* oleh Terlawan II, akan tetapi Jaminan fasilitas *murābahah* tersebut belum berhasil terlelang karena tidak adanya peserta lelang.¹²

Pelawan merasa keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, menurutnya pelaksanaan lelang eksekusi tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undang karena tidak melalui jalur Pengadilan dalam memperoleh izin eksekusi jaminan dan melangsungkan lelang. pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaanya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan. Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*.¹³ Apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹⁴

Dalam hal ini “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta fiat dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara

¹² Salinan Putusan, hlm. 8.

¹³ Offi Jayanti dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan”, hlm. 458-459.

¹⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, <http://peaturan.bpk.go.id>, diakses pada 2 September 2020.

perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah. Berdasarkan ketentuan tersebut, pengambilalihan agunan berupa jaminan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur) tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi hak tanggungan, apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.¹⁵

Bahwa dalam bahwa Pasal 2 point (4) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 (bukti bertanda P.14) tersebut menunjukkan bahwa Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (Pelawan) dan diterima oleh Pihak Kedua (Terlawan I) dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak bahwa “Dalam hal Debitur (Pelawan) cedera janji, Pihak Kedua (Terlawan I) oleh Pihak Pertama (Pelawan) dengan akta ini diberikan dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan yang bersangkutan.”¹⁶

Bahwa dalam pertimbangan hukum menurut Majelis Hakim Menimbang, bahwa bukti P.32 menunjukkan bahwa Pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan

¹⁵Offi Jayanti dan Agung Darmawan, “Pelaksanaan”, hlm. 463.

¹⁶ Salinan Putusan, hlm. 62.

memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai *eksekusi hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dan penjelasan umum angka 9 alinea (3) dan alinea (4) menyatakan bahwa selain itu sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk *eksekusi hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua *reglemen* di atas, dan agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai *eksekusi hypotheek* yang diatur dalam kedua *reglemen* tersebut, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.

Bahwa menurut Majelis Hakim, dalil perlawanan Pelawan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena walaupun Pasal 26 UUHT menyatakan bahwa untuk eksekusi hak tanggungan harus mengikuti eksekusi hipotik sebelum adanya peraturan perundang-undangan untuk itu, akan tetapi Pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, walaupun Pelawan mendalilkan bahwa dalam kesepakatan jika Pelawan tidak memenuhi prestasinya dan untuk melunasi

utangnya pihak Terlawan I dapat mengeksekusi hak tanggungan yang sebagai jaminan hutang melalui Pengadilan.¹⁷

Walaupun menurut Pelawan menyatakan belum ada Peraturan Pemerintah tentang peraturan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana diamanatkan Pasal 26 UUHT, akan tetapi pasal 26 tersebut tidak menyatakan Peraturan Pemerintah, melainkan Peraturan Perundang-Undangan, oleh karena itu berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Peraturan Menteri juga termasuk peraturan perundang-undangan yang mengikat. sementara hak tanggungan telah diatur secara khusus dalam UUHT dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kemenkeu, yang menjelaskan bahwa bahwa eksekusi lelang hak tanggungan tidak semata-mata harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan (*melalui title eksekutorial*) tetapi dapat juga berdasarkan Pasal 6 UUHT, dan pengajuan lelang jaminan hutang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan pemegang hak tanggungan yang diberikan oleh Undang-undang (vide Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf (a)).¹⁸

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka majelis hakim berpendapat bahwasanya gugatan perlawanan oleh Pelawan tidak beralasan hukum karena dalil-dalil yang dikeluarkan oleh Pelawan mengenai tidak sahnya melakukan eksekusi hak tanggungan yang tidak melalui Pengadilan, itu tidak sah, maka

¹⁷ Salinan Putusan, hlm. 68.

¹⁸ Salinan Putusan, hlm. 37.

jaminan tersebut tetap dapat dilelang tanpa adanya izin dari Pengadilan karena Pelawan melakukan cidera janji dan terlawan I sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.¹⁹

Bahwa besarnya denda keterlambatan sesuai dengan peraturan pihak Terlawan I sebesar Rp. 133.492.085.538,00 (seratus tiga puluh tiga miliar empat ratus sembilan puluh dua juta delapan puluh lima ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah) karena hutang dalam akad *murābahah* yang terdiri dari harga jual dan margin yang telah disepakati di depan (pada akad) serta tidak berubah, maka kewajiban Pelawan tidak hanya sebatas mengembalikan harga Jual saja, melainkan wajib juga untuk membayar margin tersebut.

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, majlis hakim berpendapat bahwa dalil perlawanan pelawan yang menyatakan lelang hak tanggungan *aquo* yang telah dan akan dilaksanakan oleh Terlawan I melalui bantuan Terlawan II bertentangan dengan Undang-Undang tidak terbukti, oleh karena itu perlawanan Pelawan harus ditolak dan berdasarkan Pasal 181 ayat (1) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR), biaya perkara ini dibebankan kepada Pelawan.²⁰

¹⁹ Pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, <http://peaturan.bpk.go.id>, diakses pada 2 September 2020.

²⁰ Salinan Putusan, hlm. 68.

C. Dasar Pertimbangan Majelis Hakim Pada Putusan Perkara Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Akad Syariah Pembiayaan Fasilitas *Murābahah* Studi Putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP Dilihat Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila suatu pertimbangan hakim dibuat dengan tidak teliti, baik, dan cermat maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mahkamah Agung. Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dalam pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa “hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat” dan juga dalam ayat (2) dan (3) juga menjelaskan bahwa “(2) hakim dan hakim konstitusi harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum. (3) hakim dan hakim konstitusi wajib menaati Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim”.²¹

Ketentuan-ketentuan akad dalam melakukan pembiayaan fasilitas *murābahah* telah diatur dalam KHES untuk pegangan majelis hakim dalam memutuskan suatu perkara ekonomi syariah, karena KHES disusun sebagai respon

²¹ Koesrin Nawawie A, “ Analisis”, hlm. 1760.

terhadap Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 terkait dengan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1999 tentang Peradilan Agama terkait dengan perluasan wewenang Peradilan Agama sehubungan dengan Hukum Ekonomi Syariah. KHES merupakan bentuk positifisasi dari produk hukum fikih muamalat Indonesia yang dijamin oleh sistem konstitusi Negara kita KHES saat masih menjadi produk pemikiran hukum fikih seperti yang kita ketahui bahwa hakim mempunyai peran dan fungsi sebagai penemu hukum, artinya hakim tidak boleh menolak perkara hukum yang diajukan kepadanya, dengan alasan tidak ada landasan hukumnya. Majelis Hakim tetap wajib memutuskan perkara itu meskipun belum ada dalil hukumnya. Disinilah peran KHES dimainkan. KHES membantu seorang Hakim dalam menemukan hukum jika ada kekosongan hukum. Hal ini dengan pertimbangan bahwa dalam hukum bisnis syariah belum ada Undang-Undang yang mengaturnya secara formil.²²

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

²² Amarudin Mumtaz, *Ada Apa Dengan KHES?*, <http://www.kompasiana.com>, diakses pada 29 Agustus 2020.

dengan melalui akad perjanjian dan syarat-syarat yang dibuatnya.²³ Dalam KHES yang menjadi kesepakatan antara pihak Pelawan dan pihak Terlawan I telah sesuai dengan Pasal 20 angka 1, Pasal 22, 23, 24, dan 25 KHES yakni:

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

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

Pasal 23 “(1). pihak-pihak yang beradab adalah orang perseorangan kelompok orang, persekutuan atau badan usaha, dan (2). Orang yang berkadad harus cakap hukum, berakal dan tamyiz”.

Pasal 24 “(1). objek akad adalah amwal atau jasa yang dihallowkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak, dan (2). Objek akad harus suci, bermanfaat milik sempurna dan dapat diserahterimakan.

Pasal 25 “(1) akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing yang mengadakan akad, (2). Sighat akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tulisan, atau perbutan.

Bahwasanya sengketa yang terjadi antara antara PT. Aikonika Denira Artha dengan PT. Bank Muamalat Indonesia adalah akad pembiayaan *murābahah*, dimana akad ini merupakan pembiayaan yang saling menguntungkan karena dalam pembiayaan ini jelasnya pembelian suatu pengadaan barang dan penentuan keuntungan atau laba dengan kesepakatan bersama yang terbuka dan dalam proses pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.²⁴ *Murābahah* merupakan salah satu bentuk jual beli amanah yang dikenal dalam syari’at Islam, karena penjual disyaratkan melakukan kontrak terlebih dahulu dengan menyatakan harga barang yang akan dibeli.

²³ Abdul Djamil, *Hukum Islam (Prinsip Hukum Islam I, Hukum Islam II)* (Bandung : Mandar Maju, 1992), hlm. 140-142.

²⁴ Anonim, *KHES*, hlm. 15.

Ketentuan akad *murābahah* diatur dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pada Pasal 20 ayat 6 yang berbunyi:

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

Dengan memenuhi rukun dan syarat pembiayaan fasilitas *murābahah* yaitu:²⁵

- a. Adanya penjual (*bā'ī*)
- b. Adanya pembeli (*musytarī*)
- c. Objek atau barang (*mabī'ī*) yang diperjualbelikan
- d. Harga (*tsamān*) nilai jual barang berdasarkan mata uang
- e. Ijab qabul (*ṣigat*) atau formula akad, suatu pernyataan kehendak oleh masing-masing pihak yang disebut Ijab dan Kabul.

Syarat-syarat *murābahah* adalah sebagai berikut:

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah;
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan;
- c. Kontrak harus bebas dari riba;
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian;
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.²⁶

²⁵ Wardah Yuspin, "Penerapan", hlm. 63.

²⁶ Rima Dwijayanty, "Dampak", hlm. 1352.

Dalam putusan ini majelis hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam mempertimbangkan hukum antara pihak Pelawan (PT. Aikonika Denira Artha) melawan Terlawan I (PT. Bank Muamalat Indonesia) yang terlebih dahulu memeriksa berkas perkara pelawanan eksekusi lelang hak tanggungan pembiayaan fasilitas *murābahah*, Majelis Hakim menyatakan sah akad tersebut. Bahwasanya Akad Pembiayaan *Murābahah* Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Hajjah Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn, (AKAD *MURĀBAHAH* No.31/2014). Sehingga akta autentik akad *murābahah* mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna, akta autentik patut dipercaya kebenarannya, bahwa para pihak dalam bertransaksi menghadap ke notaris dan materi transaksinya benar seperti yang tertuang di dalam akad.

Bahwa Akad Pembiayaan *Murābahah* Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014 di hadapan Notaris Hajjah Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn, (AKAD *MURĀBAHAH* No.31/2014) dengan ketentuan pokok akad sebagai berikut:

- a. Jenis Pembiayaan : Pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 6, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat.
- b. Harga Beli : Rp. 78.250.000.000,00 (tujuh puluh delapan miliar dua ratus lima puluh juta rupiah).
- c. Margin : Rp. 68.703.200.605,00 (enam puluh miliar tujuh ratus tiga juta dua ratus ribu enam puluh lima rupiah).
- d. Uang Muka : Rp7.635.000.000,00 (tujuh miliar enam ratus tiga puluh lima juta rupiah).

- e. Harga Jual/Utang *Murābahah* : Rp139.318.200.605,00 (serratus tiga puluh Sembilan miliar tiga ratus delapan belas juta dua ratus ribu enam ratus lima rupiah).
- f. Jangka Waktu : 120 (seratus dua puluh) bulan.

Pada perjanjian *murābahah* ini, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut kepada pemasok (suplier) kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambah suatu *mark-up* atau keuntungan.²⁷ Pada perjanjian sudah sesuai bahwa pada tanggal 10 Maret 2014/10 Maret 2024 kedua belah pihak melakukan kontrak tersebut, sampai akhirnya bulan Agustus 2018 Pelawan tidak dapat melanjutkan pembayaran, yang seharusnya dibayar sampai 10 Maret 2024, Selanjutnya pelawan memperoleh persetujuan restrukturisasi pembayaran angsuran pokok dan margin fasilitas *murābahah* dari Terlawan I berdasarkan Surat No. 012/OL/CR3/BMI/IX/2018 tertanggal 28 September 2018. Dalam hal ini penjual dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi pembeli yang tidak bisa melunasi pembiayaan *murābahah* sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati.²⁸

Tetapi dalam hal ini pihak Pelawan tidak melanjutkan pembayarannya setelah melakukan restrukturisasi, karena hal ini Pelawanan dinyatakan wanprestasi/ingkar janji dalam perjanjian pembiayaan fasilitas *murābahah*. Dalam sebuah transaksi tidak diperbolehkan adanya unsur garar yang artinya membawa keraguan, tidak tentu dan tidak jelas transaksi yang dilakukan, oleh karena itu

²⁷ Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan *Murābahah* Di Perbankan Syariah", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2016. <http://Journal.febi.uinib.ac.id>, hlm. 156.

²⁸ Anonim, *KHES*, hlm. 48

pihak nasabah tidak boleh berlaku zalim dengan tidak melaksanakan kewajibannya kepada pihak Terlawan I. selanjutnya Terlawan I melakukan eksekusi lelang hak tanggungan atas barang jaminan yang tertuang dalam perjanjian.

disebutkan bahwa: Pasal 1 angka 9 akad: cidera janji adalah keadaan tidak dilaksankannya sebagian atau seluruh kewajiban yang menyebabkan bank dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembayaran menyebabkan bank dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembayaran atas harga beli barang termasuk biaya-biaya yang terkait, serta sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian ini menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban nasabah kepada bank. Dan Pasal 11: dengan menyimpang pasal 2 angka 2 akad ini, atas kelalaian dan pelanggaran dari pihak Pelawan, maka pihak Terlawan I (bank) berhak untuk menuntut dan menagih pembayaran atas seluruh jumlah modal yang masih menjadi tanggungan.²⁹ Dan dalam hal ini pihak Terlawan melakukan lelang hak tanggungan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor 6, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat karena tanah tersebut sebagai jaminan pihak Pelawan ketika melakukan perjanjian tersebut.

Prinsip-prinsip perjanjian dalam hukum Islam memiliki banyak persamaan dengan prinsip-prinsip perjanjian yang terkandung di dalam KUHPdata. Namun demikian ada prinsip perjanjian di dalam hukum Islam yang tidak terdapat didalam KUHPdata yaitu prinsip ilahiyah yang mengandung pengertian bahwa Allah Maha Mengetahui atas segala sikap dan perilaku seluruh umat manusia yang ada

²⁹ Salinan Putusan, hlm.

di muka bumi. Oleh karena itu dalam melakukan perbuatan, bersikap dan berperilaku manusia harus melakukan yang baik, jujur, adil dan benar sesuai dengan ajaran Allah sehingga memperoleh rida dan berkah-Nya. Prinsip lainnya adalah prinsip tauhid yang mengandung pengertian bahwa segala sikap, perbuatan dan perilaku manusia khususnya dalam pembuatan perjanjian dengan dasar kaidah-kaidah hukum Islam pada hakekatnya memiliki pertanggung jawaban pada Allah, kepada para pihak, kepada masyarakat luas, sehingga dalam pelaksanaan pembuatan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan baik, jujur, adil, dan benar sesuai dengan ajaran Allah.³⁰

Tetapi dalam perkara ini pihak pelawan dalam keadaan darurat, dalam hal ini majelis hakim tidak mempertimbangkan pasal tersebut dengan Pasal 41 KHES bahwasanya syarat keadaan memaksa atau darurat adalah:

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

Sehingga dalam keadaan apapun walaupun Pelawan mengalami keadaan darurat maka tidak dapat dibenarkan karena dalam isi perjanjian sudah tertuang seperti itu. Namun karena keduanya telah menyepakati perjanjian tersebut, maka perjanjian menjadi sah dengan menyertakan jaminan tanah tersebut yang

³⁰ Achmad Djuhairi, *Kebebasan Berkontrak dalam Pandangan Hukum Perjanjian Islam* (Surabaya: Mitra Ilmu, 2008), hlm. 6.

diperkarakan saat ini. Dalam hal ini Pelawan juga sudah mendapatkan keringan yang dijelaskan di atas, tetapi Pelawan masih belum bisa memenuhi prestasinya.

Allah SWT berfirman dalam Q.S. *al-Mā'idah* ayat (5): 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji”³¹

Berdasarkan pada dalil tersebut maka kedua belah pihak harus memenuhi isi dari perjanjian tersebut. Para ahli hukum Islam (Fuqoha) menetapkan bahwa kontrak yang telah memenuhi dan syarat-syarat tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat terhadap pihak-pihak yang melakukan kontrak. Setiap manusia memiliki manusia memiliki kebebasan untuk mengikat diri pada suatu kontrak yang dibuatnya dan wajib penuhi segala akibat hukum yang ditumbuhkan tersebut.³²

Seperti dalam Ketentuan Pasal 21 huruf (b), 44 dan 46 KHES yakni:

Pasal 21 huruf (b) “akad dilakukan berdasarkan asas amanah/menepati janji, setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera-janji”.

Pasal 44 “semua akad yang dibentuk secara sah berlaku nash syar’iyah bagi mereka yang mengatakan akad”.

Pasal 46 “suatu akad hanya berlaku mengikat antara pihak-pihak yang mengadakan akad”.

Dengan begitu walaupun pihak Pelawan mengatakan bahwasanya dia mengalami keadaan memaksa (*overmach*) tidak bisa dibenarkan karena dalam

³¹ Tim penterjemah al-Qur’an kemenag, *Al-Qur’an*, hlm. 106 .

³² Abdul Manan, *Hukum*, hlm. 90.

perjanjian yang telah mereka sepakati yakni Pasal 1 angka 9 akad: Cidera janji adalah keadaan tidak dilaksanakannya sebagian atau seluruh kewajiban yang menyebabkan bank dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembayaran atas harga beli barang termasuk biaya-biaya yang terkait, serta sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian ini menagih dengan sengketa dan sekaligus jumlah kewajiban nasabah kepada bank.

Dan ini terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 (bukti bertanda T.I.7) menunjukkan bahwa Jika Debitor (Pelawan) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (Pelawan), Pihak Kedua (Terlawan I) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan, baik seluruhnya maupun ssebahagian (huruf a) dan mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebahagian untuk melunasi debitor (Pelawan).

Bahwa mengenai wanprestasi terdapat dalam Pasal 36 KHES yakni pihak dapat dianggap ingkar janji/wanprestasi, apabila karena kesalahan:

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tersebut, atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Sesuai dengan kesepakatan kontrak perjanjian Pasal 1 angka 9 akad pembiayaan Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014: cidera janji adalah keadaan tidak dilaksankannya sebagian atau seluruh kewajiban yang menyebabkan bank dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembayaran menyebabkan bank dapat

menghentikan seluruh atau sebagian pembayaran atas harga beli barang termasuk biaya-biaya yang terkait, serta sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian ini menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban nasabah kepada bank. Sesuai Pasal 37, 38, 39 KHES yakni:

Pasal 37 “Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal 38 “Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi: a. membayar ganti rugi, b. pembatalan akad, c. peralihan resiko, d. denda, e. membayar biaya perkara.

Pasal 39 “sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila: a. pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji, b. sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, c. pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak di bawah paksaan.

Putusan putusan yang menjadikan KHES sebagai rujukan dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah, sebagian besar merujuk pada ketentuan KHES yang mengatur tentang akad dan ingkar janji. Hal ini karena sebagian besar sengketa ekonomi yang terjadi disebabkan oleh wanprestasi atau ingkar janji. Dalam menentukan pihak nasabah telah melakukan ingkar janji/wanprestasi sementara KHES telah mengaturnya dalam pasal di atas, sebaiknya selama

terdapat ketentuan dalam KHES, majelis hakim perlu mengutamakan KHES sebagai sumber rujukan hukum.³³

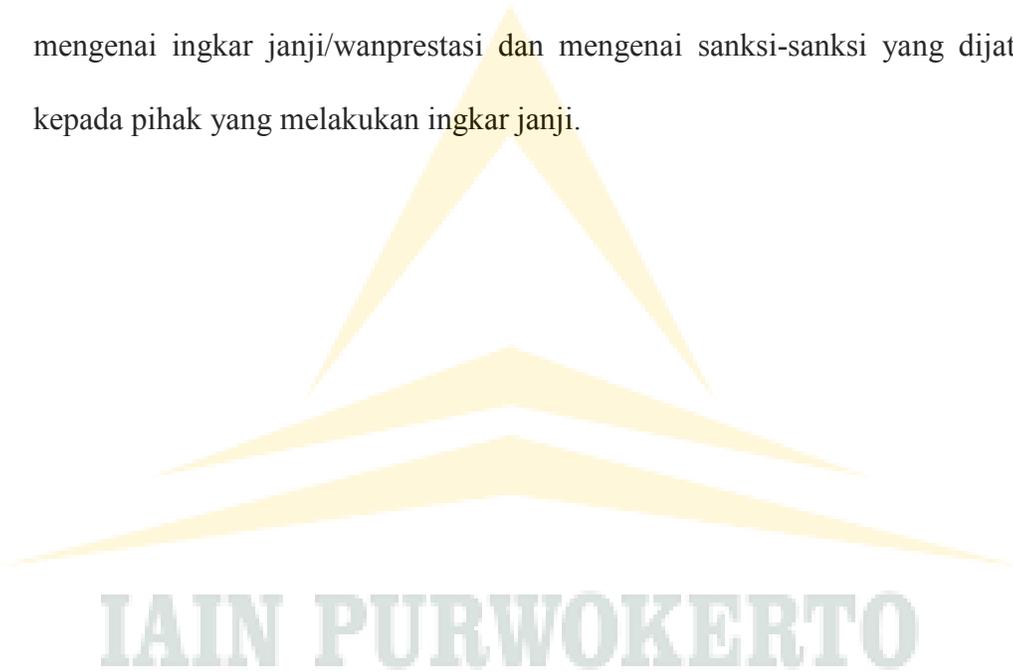
Bahwa Majelis Hakim menyatakan dalil perlawanan Pelawan (PT. Aikonika Denira Artha) yang menyatakan lelang hak tanggungan *aquo* yang telah dan akan dilaksanakan oleh Terlawan I (PT. Bank Muamalat Indonesia) melalui bantuan Terlawan II pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bertentangan dengan Undang-Undang tidak terbukti, oleh karena itu perlawanan Pelawan ditolak oleh Majelis Hakim. Dengan begitu amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat menyatakan bahwa Pelawan (PT. Aikonika Denira Artha) telah cidera janji/wanprestasi sehingga Pelawan telah kalah dalam perkara tersebut dan menghukum pihak Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp. 2.561.000,- (dua juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah). Kepada Pelawan secara langsung dan seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.³⁴

Dari fakta-fakta yang diperoleh, analisis mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari Perspektif HES kontrak yang dilakukan dalam pembiayaan tersebut sudah sesuai dengan menggunakan rukun yang terdapat dalam peraturan pembiayaan

³³Anonim, “Memperkuat Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”, Majalah Peradilan Agama, edisi VIII, Desember 2015, <https://badilag.mahkamahagung.go.id>, diakses pada 25 Oktober 2020, hlm. 20-22.

³⁴ Salinan Putusan, hlm. 71.

murābahah dan Majelis hakim dalam memutus perkara diatas sebenarkan sudah menggunakan aturan-aturan yang ada dalam KHES hanya saja pernyataan-pernyataan yang umum tidak dimunculkan sumber hukumnya, karena menurut majelis hakim pernyataan tersebut sudah tertuang dalam perjanjian/kontrak ketika melakukan akad tersebut, tetapi memang ada beberapa Pasal yang tidak digunakan sebagai sumber rujukan majelis hakim dalam memutus perkara tersebut seperti mengenai ingkar janji/wanprestasi dan mengenai sanksi-sanksi yang dijatuhkan kepada pihak yang melakukan ingkar janji.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan dan dijelaskan oleh penulis maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam menangani kasus antara Pelawan PT. Aikonika Denira Artha melawan Terlawan I PT. Bank Muamalat Indonesia dan Terlawan II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terlebih dahulu Majelis Hakim memeriksa perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan pembiayaan fasilitas *murābahah*, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan telah melakukan cidera janji/wanprestasi karena Majelis Hakim mempertimbangkan hukumnya berdasarkan akad pembiayaan fasilitas *murābahah* nomor: 31 tanggal 10 Maret 2014 s/d 10 Maret 2024 bahwa akad tersebut sah dalam pertimbangan hukumnya, sehingga bagi pihak yang telah menyepakatinya wajib untuk mentaati dan melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan disepakati. Bahwa pihak Terlawan I dan Terlawan II mengajukan eksepsi untuk tidak menerima gugatan Pelawan karena Pelawan

mengajukan gugatan dalam keadaan cidera janji/wanprestasi, tetapi Majelis hakim tidak menerima eksepsi Terlawan I dan Terlawan II.

Bahwa dalam gugatan Pelawan dalam menjelaskan eksekusi lelang hak tanggungan yang dilakukan Terlawan I dan Terlawan II tidak sesuai ditolak Majelis Hakim karena apabila debitor/Pelawan cidera janji maka pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sesuai Pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT. Bahwa besarnya denda keterlambatan sesuai dengan peraturan pihak Terlawan I sebesar Rp. 133.492.085.538,00 (seratus tiga puluh tiga miliar empat ratus Sembilan puluh dua juta delapan puluh lima ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah) karena hutang dalam Akad *Murābahah* yang terdiri dari Harga Jual dan Margin yang telah disepakati di depan (pada Akad) serta tidak berubah, maka kewajiban Pelawan tidak hanya sebatas mengembalikan Harga Jual saja, melainkan wajib juga untuk membayar margin tersebut.

2. Dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan perkara perlawanan eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan akad syariah pembiayaan fasilitas *murābahah* studi putusan No: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP dilihat dari perspektif HES.

Analisis dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan tersebut dilihat dari perspektif HES, kontrak yang dilakukan dalam pembiayaan tersebut sudah sesuai dengan menggunakan rukun dan syarat yang terdapat dalam peraturan.

Majelis hakim dalam memutus perkara tersebut sudah sesuai dengan aturan-aturan pembiayaan fasilitas *murābahah* yang terdapat dalam KHES, majelis hakim menyatakan sah akad pembiayaan fasilitas *murābahah* yang dilihat dari akta perjanjian Nomor: 31 tanggal 10 Maret 2014 s/d 10 Maret 2024 telah sesuai dengan KHES karena keduanya menyepakati dalam perjanjian maka kesepakatan tersebut merupakan keridhaan dari kedua belah pihak sehingga akad tersebut sah tidak ada unsur keterpaksaan. Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat lebih mendasarkan asas amanah/menepati janji yang telah tertuang dalam isi perjanjian kontrak tersebut. Dalam pertimbangan hukumnya namun ada beberapa yang tidak memakai Pasal 36 KHES yakni mengenai wanprestasi dan tidak mempertimbangkan dengan menggunakan Pasal 41 KHES ketika terjadi dalam keadaan darurat. Majelis juga tidak memakai KUHPer dalam mengartikan cidera janji/wanprestasi dan tidak menerapkan Pasal 37, 38, 39 KHES mengenai ingkar janji dan sanksi-sanksi yang dijatuhkan kepada pihak yang melakukan ingkar janji. Majelis Hakim menyatakan sah akad pembiayaan fasilitas *murābahah* yang dilihat dari akta perjanjian Nomor: 31 tanggal 10 Maret 2014 s/d 10 Maret 2024 telah sesuai dengan KHES karena keduanya menyepakati dalam perjanjian maka kesepakatan tersebut merupakan keridhoan dari kedua belah pihak sehingga akad tersebut sah tidak ada unsur keterpaksaan. Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat lebih mendasarkan asas amanah/menepati janji yang telah tertuang dalam isi perjanjian kontrak tersebut.

B. Saran

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

1. Bagi para akademisi

Penelitian ini tentang putusan eksekusi lelang hak tanggungan pembiayaan fasilitas *murābahah* Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor: 1301/Pdt.G/2019/PA.JP. akan banyak memberikan masukan dan ilmu pengetahuan kepada pembaca dengan mempelajari secara teoritis maupun secara empiris.

2. Bagi pelaku ekonomi

Penelitian ini memberikan informasi bahwa Lembaga Keuangan Syariah atau lainnya untuk memperhatikan perjanjian awal yang sudah tertera dalam akta perjanjian, sehingga tidak terjadi kekeliruan dalam pemahaman mengenai perjanjian yang menambahkan jaminan dalam kesepakatan tersebut.

3. Majelis Hakim

Untuk para penegak keadilan yakni hakim khususnya dalam menangani perkara ekonomi syariah lebih maksimal dalam mempertimbangkan dasar hukum dengan menggunakan KHES maupun dasar hukum lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Adam, Panji dan Neneng Nurhasanah. *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*. Jakarta: Sinar Grafika. 2017.
- Anshari, Abdul Ghafur. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2011.
- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Asikin, Zainal. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pres. 2013.
- Al-Bukhāri, Al-Imām Abu Abdillāh Muhammad bin Ismāil bin Ibrāhīm bin al-Mughīrah bin Bardizbah al-Ju'fī. *sahih al-Bukhāri*. Karomen. tt.
- Dimiyati, Khudzaifah. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2016.
- Djuhairi, Achmad. *Kebebasan Berkontrak dalam Pandangan Hukum Perjanjian Islam*. Surabaya: Mitra Ilmu. 2008.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2010.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pres. 2016.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah dalam Prespektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada media Group. 2014.
- Manan, Abdul. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana. 2008

- Mardani. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama & Mahkamah Syar'iyah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2017.
- Mujahidin, Ahmad. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2010.
- Muljono, Wahyu. *Teori dan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Medpres. 2012.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju. 2008.
- Al-Quzwainī, Al-Imām al-Hāfiḍ Abī 'Abdillāh Muhammad Ibnu Yazīd Ibnu 'Abdullāh Ibn Majjah. *Sunan Ibnu Majjah*. Maktabah Dahlan. tt.
- Rasyid, Roihan A. *Hukum Acara Peradilan Agama*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2000.
- Ridwan. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Purwokerto: STAIN Press. 2016.
- Soekanto, Soeryono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 1984.
- Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2016.
- Suadi, Amran. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana. 2018.
- Sujarweni, Wiratna. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: PT Pustaka Baru Press. 2014.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Surakhmad, Winarno. *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Bandung: Tarsito. 2002.
- Tim Penterjemah al-Qur'an Kemenag RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Toha Putra. 1996.

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

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Grafindo Persada. 2004.

Zainal, Asikin dan Amirudin. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2006.

Zuhriah, Efaniah. *Peradilan Agama Indonesia*. Malang: Setara Press. 2016.

SKRIPSI:

Fahmi, Hilman. "Implementasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam Putusan Sengketa Ekonomi Syariah: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 569 K/Ag/2015". Skripsi. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. 2017.

Hidayanto, Bani Idris. "Implementasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pada Putusan Nomor: 3333/Pdt.G/2014/PA.BL". Skripsi. Malang: UIN Malang. 2016.

JURNAL

A Nawawie, Koesrin. "Analisis Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Perkara Perdata Tentang Wanprestasi Perjanjian Pemberian Imbalan", *Jurnal Varian Hukum*, Edisi No. XI Tahun XXXI Maret 2019, <https://Jurnal.um-palembang.ac.id>.

Adjie, Habib dan Lutfi Walidani. "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859/PDT/2011)". *Jurnal Res Judicata*. Vol. 1. No.1. Juni 2018. <http://www.researchgate.net>.

- Afrida, Yenti. "Analisis Pembiayaan *Murābahah* Di Perbankan Syariah". *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*. Vol. 1. No. 2. Juli-Desember 2016. <http://Journal.febi.uinib.ac.id>.
- Ahmadi, Bagus. "Akad Bay', Ijarah Dan Wadi'ah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)". *Jurnal Episteme*. Vol. 7. No. 2. Desember 2012. <http://ejournal.iaintulungagung.ac.id>.
- Al Hakim, Ikhsan. "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama". *Jurnal Pandecta*. Vol. 9. No. 2. Desember 2014. <http://journal.unnes.ac.id>.
- Anwar, Amelia dan Lukman Hakim. "Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia". *Al-Urban: Jurnal Ekonomi Syariah dan Flantropi Islam*. Vol. 1. No. 2. Desember 2017. <http://journal.uhamka.ac.id>.
- Atikah, Ika. "Eksistensi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Sebagai Pedoman Hakim Dalam Menyelesaikan Perkara Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama". *Jurnal Muamalatuna*. Vol. 9. No. 2. Juli-Desember 2017. <http://Jurnal.uinbanten.ac.id>.
- Azma, Ummi, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Bekasi". *Jurnal Nurani*. Vol. 17. No. 2. Desember 2017. <https://jurnal.radenfatah.ac.id>.
- Cahyadi, Thalys Noor. "Penyelesaiaian Sengketa Perbankan Syariah". *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*. Vol. 1. No. 2. Desember 2011. <https://ejournal.almata.ac.id>.
- Darmawan, Agung dan Offi Jayanti. "Pelakasanaan Tanah Jaminan Terikat Haka Tanggungan". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 20. No. 3. Desember 2018. <http://Jurnal.unsyiah.ac.id>.

- Dwijayanty, Rima. "Dampak Variabel Makro Ekonomi Terhadap Permintaan Pembiayaan *Murābahah* Perbankan Syariah". *Jurnal Riset Akuntanis dan Keuangan*. Vol. 5. No. 1. 2017. <http://ejournal.upi.edu>.
- Elhas, Nashihuk Ibad. "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah: Tinjauan Umum Hukum Islam)". *Jurnal Qolamuna*. Vol. 1. No. 2. Februari 2016. <http://ejournal.stismu.ac.id>.
- Hasneni. "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Analisa Terhadap Kekuatan Hukum dan Materinya)". *Alhurriyyah: Jurnal Hukum Islam*. Vol. 01. No. 02. Juli-Desember 2006. <http://ejournal.iainbukittinggi.ac.id>.
- Ilyas, Rahmat. "Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah", *Jurnal Penelitian*. Vol. 9. No. 1. Februari 2015. <http://journal.stainkudus.ac.id>.
- Jannah, Nuraeni Miftakhul. "Sengketa Ekonomi Syariah Studi Atas Putusan Hakim No.0459/Pdt.G/2016/Pa.Sby Dalam Perspektif KHES". *Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam*. Vol. 6. No. 2. 2017. <http://journal.um-surabaya.ac.id>.
- Khanifa, Nurma Khusna. "Jaminan Akad *Murābahah* di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata". *Az-Zarqa'*. Vol. 7. No. 2. Desember 2015. <http://ejournal.uin-suka.ac.id>.
- Mughits, Abdul. "Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam". *Jurnal Al-Mawarid*. edisi XVIII Tahun 2008. <http://Jurnal.uinsuka.ac.id>.
- Prabowo, Bagya Agung. "Konsep Akad *Murābahah* Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murābahah* Di Indonesia dan Malaysia)". *Jurnal Hukum*. No. 1. Vol. 16. Januari 2009. <http://ejournal.uii.ac.id>.

Purnawan, Amin dan Catur Budi Dianawati. "Kajian Hukum Hak Tanggungan yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri". *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 2 Juni 2017. <http://jurnal.unissula.ac.id>.

Rosalina, Maria. "Pengaturan Pemeriksaan Setempat (decentee) Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia". *Jurnal Hukum Kaidah*. Vol. 18. No. 1. <https://jurnal.uisu.ac.id>.

Suyatno, Anton. "Perlawanan dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial". *Jurnal Hukum dan Peradilan*. Vol. 3. No. 1. Maret 2014. <http://Jurnal hukum dan peradilan.org>.

Tista, Adwin. "Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia". *Al'Adl*. Vol. 5. No. 10. Juli-Desember. 2013. <https://media.neliti.com>.

Wiriardi, Maulidiazeta. "Prinsip-Prinsip Hukum Perjanjian dalam Kesepakatan Para Pihak yang Bersengketa atas Permohonan Intervensi Pihak Ketiga Dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa". *Yuridika*. Vol. 26. No. 1. Januari-April. 2011. <http://e-journal.unair.ac.id>.

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

PERATURAN:

Anonim. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Bandung: Citra Umbara. 2013.

Anonim. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana. 2009.

Salinan putusan pengadilan agama Jakarta pusat No. 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Tim kemenag al-Quran Kemenag RI. *Al-Quran dan terjemahannya*. Solo Penerbit Abyan. 2014.

INTERNET:

Abikusno, Rahyono. "Putusan Provisional dan Pengetrapannya dalam Praktek di Pengadilan Negeri". *www.researchgate.net*.

Anonim. "Memperkuat Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah". *Majalah Peradilan Agama*. edisi VIII. Desember 2015. <https://badilag.mahkamahagung.go.id>. diakses pada 25 Oktober 2020.

Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah*, <http://dsnmui.or.id>, diakses pada 2 September 2020.

Mumtaz, Amarudin. *Ada Apa Dengan KHES?*. <http://www.kompasiana.com>. diakses pada 29 Agustus 2020.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. <https://www.ojk.go.id>. diakses pada 22 Maret 2020.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama, <https://jdih.kemenkue.go.id>, diakses pada 29 Agustus 2020.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, <http://peaturan.bpk.go.id>, diakses pada 2 September 2020.



PUTUSAN

Nomor 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara Ekonomi Syari'ah pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan antara:

PT. Aikonika Denira Artha, beralamat di Gedung Jautama Group Lantai 4, Jalan Teuku Cik Ditiro 1 No. 6, RT/RW. 001/002, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Basuki Dwi Nugroho, S.H., MBA.**, dan **Jonson Sinambela, S.H.**, masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada "**WARENS & CO Law Firm**", beralamat di The CEO Building, Lantai 12, Jalan TB. Simatupang Nomor 18C, Jakarta Selatan 12430, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Agustus 2019, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 326/SK/2019/PA.JP tanggal 22 Agustus 2019, sebagai **Pelawan**;

melawan

1. PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., beralamat di Muamalat Tower, Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 18, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Syamsul Huda, S.H., M.E.**, **Moh. Akhbar Dewani, S.H., M.H.**, **Ersandy Thaariq, S.H.**, **M. Syafi Subakti Kurniawan, S.H.**, **Irna Komala Syari, SH.**, **Arfan Hamdani, S.H.**, Para Advokat pada Firma Hukum "Dewan Syam & Partners"

Halaman 1 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralamat di Gedung Permata Kuningan Lantai 6, Jl. Kuningan Mulia Kav. 9c, Guntur, Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 141/B/DIR-SKU/IX/2019 September 2019, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 398/SK/10/2019/PA.JP tanggal 15-10-2019, sebagai **Terlawan I**;

2. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman Dan Harun No. 10 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Harmani Sri Mumpuni, SH., MH.**, Kepala Bidang Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi pada Kanwil DJKN Jakarta, **Kurnia Ratna Cahyanti, SH.**, Kepala KPKNL Jakarta II., **Haryanto, Ak., MH.**, Kepala Seksi Hukum pada Kanwil DJKN Jakarta, **Sri Andini, SH.**, Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Jakarta II, **Siti Fatma Nurhayati, SH.**, Pelaksana Seksi Hukum pada Kanwil DJKN DKI Jakarta, **Wahyu Kurniawati, SH.**, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta II, **Moh. Lutfi Rosyadi Muhtar**, Pelaksana pada Seksi Kepatuhan Internal KPKNL Jakarta II, **Dasman**, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta II, menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-59/WKN.07/2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Kanwil DJKN DKI Jakarta, tanggal 08 Oktober 2019, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 407/SK/10/2019/PA.JP tanggal 17-10-2019, sebagai **Terlawan II**;

Halaman 2 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



3. **PT. Power Asetindo Selaras**, beralamat di Wisma Abadi Lantai III Blok A.1A, Jalan Kyai Caringin Nomor 31, Jakarta Pusat, sebagai **Terlawan III** ;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II dalam persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa untuk keutuhan putusan ini, maka duduk perkara yang telah termuat dalam Putusan Sela Nomor 1301/Pdt.G/2019/PA.JP., tanggal 19 November 2019 dimuat kembali dalam putusan akhir ini;

Bahwa berdasarkan perlawanannya secara tertulis tanggal 22 Agustus 2019 yang didaftarkan pada tanggal yang sama dalam Register Induk Perkara Gugatan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1301/Pdt.G/2019/PA.JP., Pelawan mengajukan Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap Para Terlawan dengan dalil-dalil sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM GUGATAN PERLAWANAN

1. Bahwa berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT menyatakan eksekusi Hak Tanggungan belum berlaku selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Ayat (1) Huruf c dan d Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menyatakan jenis dan hirarki peraturan perundang-undangan setelah Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang adalah Peraturan Pemerintah;
3. Bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan oleh UUHT telah diatur secara sistematis dan terpadu. Dilihat dari segi prosedur ada tiga jenis eksekusi objek Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT yaitu:

Halaman 3 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



1. Eksekusi Parat [Pasal 20 ayat 1 jo. Pasal 6 dan Pasal 11 Ayat 2 (e) UUHT];
2. Eksekusi pertolongan Hakim [Pasal 20 (1) b UUHT jo. Pasal 14 (2) dan (3) UUHT];
3. Eksekusi dibawah tangan [Pasal 20 (2) dan (3) UUHT];
4. Bahwa seluruh ketentuan UUHT tentang eksekusi termasuk (Pasal 6 UUHT) peraturan pelaksanaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 UUHT adalah Peraturan Pemerintah (PP), sampai sekarang belum ada, sehingga eksekusi Hak Tanggungan seharusnya belum dapat dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa adanya penetapan dari pengadilan;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 200 (1) HIR jo Pasal 215 RBG. Mengatakan pelaksanaan penjualan lelang adalah pengadilan, dengan melalui perantara, kantor lelang, jadi jelas pelaksanaan lelang menurut Pasal No. 200 (1) HIR jo Pasal 215 RBG, bukan kantor lelang, tapi pengadilan setempat;
5. Bahwa syarat lelang eksekusi atas Jaminan Fasilitas Murabahah melalui sita pengadilan juga telah menjadi ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana tertuang dalam Pedoman Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah Otoritas Jasa Keuangan (Buku Standar Produk). Pada angka 3.21. tentang Standar Penyelesaian Sengketa, menyatakan:
 - 3.21.4. Pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan;
 - 3.21.5. Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan

Halaman 4 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan.

6. Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I No. 6, Menteng, Jakarta Pusat dengan bukti kepemilikan Sertiikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1510 atas nama **Pelawan** yang telah dan akan dilakukan lelang ke 3 (tiga) oleh **Terlawan II** atas permohonan **Terlawan I** berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah cacat hukum, sehingga pelaksanaan lelang tersebut tidak sah secara hukum;

7. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung tgl. 31-8-1977 No.697K/sip/1974. "keberatan mengenai pelelangan seharusnya di ajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan, oleh karenanya cukup beralasan dan berdasar Gugatan Perlawanan *a quo* yang diajukan oleh Pelawan;

II. FAKTA HUKUM DAN DUDUK PERMASALAHAN

1. Bahwa Pelawan, PT. AIKONIKA DENIRA ARTHA adalah Badan Hukum Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 54, tertanggal 25 Juni 2012, dibuat dihadapan Cecilia, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor AHU-45661.AH.01.01.Tahun 2012, tertanggal 28 Agustus 2012;

2. Bahwa sebelum bernama PT. AIKONIKA DENIRA ARTHA dahulu Pelawan adalah bernama PT. AIKONIKA PILAR ARTHA, perubahan nama tersebut telah disetujui sebagaimana dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Nomor 20, tertanggal 24 Mei 2018, dibuat dihadapan Laurens Gunawan, SH.M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat

Halaman 5 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Keputusan Nomor AHU-0011508.AH.01.02.Tahun 2018, tertanggal 24 Mei 2018;

3. Bahwa Pelawan selaku Debitur telah menerima fasilitas Pembiayaan Murabahah dengan jaminan Hak Tanggungan dari Terlawan I selaku Kreditur berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah sebagaimana tertuang dalam (i) Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014; (ii) Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 39 tanggal 10 Maret 2014; (iii) Akta Perjanjian Pemberian Line Facility Murabahah I Nomor 32 tanggal 10 Maret 2014; (iv) Akta Perjanjian Pemberian Line Facility Murabahah II Nomor 33 tanggal 10 Maret 2014; (v) Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 14 tanggal 15 April 2014, yang mana seluruh akta dibuat dihadapan Ny. HJ. Julia Chairani Rachman, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut **"Akta Fasilitas Murabahah"**);

4. Bahwa Fasilitas Murabahah dari Terlawan I dengan plafond sebesar **Rp. 92.925.000.000,-** (sembilanpuluh dua miliar sembilanratus duapuluh lima juta rupiah) digunakan Pelawan untuk membiayai pembelian tanah seluas tanah 875 M2 (delapanratus tujuh puluh lima meter persegi) di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 6, Menteng, Jakarta Pusat, yang kemudian dilanjutkan dengan pembangunan kantor di atas lahan tersebut;

5. Bahwa sebagai jaminan dari Fasilitas Murabahah tersebut salah satunya adalah tanah seluas tanah 875 M2 (delapanratus tujuh puluh lima meter persegi) berikut bangunan yang berdiri diatas yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 6, Menteng, Jakarta Pusat (selanjutnya disebut **"Jaminan Fasilitas Murabahah"**). Terhadap jaminan dari Fasilitas Murabahah tersebut telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 12 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Ny. HJ. Julia Chairani Rachman, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta;

6. Bahwa jangka waktu Fasilitas Murabahah berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 10 Maret 2014 hingga jatuh

Halaman 6 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



tempo tanggal 10 Maret 2024, yang mana hingga bulan Juli tahun 2018 Pelawan telah melaksanakan pembayaran angsuran pokok sebesar Rp. 10.604.337.042,- (sepuluh miliar enamratus empat juta tigaratus tigapuluh tujuh ribu empatpuluh dua rupiah), dan angsuran margin sebesar Rp. 35.611.758.539,79 (tigapuluh lima milyar enamratus sebelas juta tujuhatus limapuluh delapan ribu limaratus tigapuluh sembilan rupiah). Dari hal tersebut di atas, terlihat dengan nyata bahwa Pelawan telah mengangsur jumlah margin yang jauh lebih besar dari angsuran pokoknya;

7. Bahwa sejak bulan Agustus tahun 2018 Pelawan tidak dapat melanjutkan pembayaran angsuran pokok dan margin dari Fasilitas Murabahah tersebut karena Pelawan mengalami kesulitan keuangan akibat gagal bayar piutang yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada Pelawan yang mana hal ini sangat berdampak pada stabilitas keuangan Pelawan;

8. Bahwa dalam situasi keuangan yang sulit tersebut, Pelawan telah memperoleh persetujuan restrukturisasi pembayaran angsuran pokok dan margin Fasilitas Murabahah dari Terlawan I berdasarkan Surat No. 012/OL/CR3/BMI/IX/2018 tertanggal 28 September 2018;

9. Bahwa meskipun telah dilakukan restrukturisasi pembayaran angsuran pokok dan margin Fasilitas Murabahah dari Terlawan I, Pelawan masih belum dapat keluar dari kesulitan keuangan sehingga masih belum dapat membayar angsuran pokok dan margin Fasilitas Murabahah. Sebagai akibatnya, Pelawan mendapatkan peringatan dari Terlawan I berdasarkan Surat Peringatan I No. 168/BMI/CR3/XI/2018 tertanggal 3 Desember 2018, Surat Peringatan II No. 186/BMI/CR3/XII/2018 tertanggal 10 Desember 2018, Surat Peringatan III No. 198/BMI/CR3/XII/2018 tertanggal 27 Desember 2018 dan Surat Peringatan Terakhir dan Undangan Meeting No. 062/B/SRM-SRT/II/2019 tertanggal 8 Februari 2019;

10. Bahwa sehubungan dengan Surat-Surat Peringatan tersebut diatas, Pelawan telah menanggapi dan melakukan pertemuan dengan Terlawan I, yaitu dengan membuat proposal

Halaman 7 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



penyelesaian kewajiban Pelawan sebagaimana tertuang dalam Surat Permohonan Penyelesaian Fasilitas Kredit No. 002/JG/Dir/III/19 tanggal 18 Maret 2019 serta Minutes of Meeting tertanggal 28 Maret 2019;

11. Bahwa Pelawan telah menerima surat pemberitahuan dari Terlawan III dengan Nomor 093/SP/PAS/ADM-OP/III/2019 tanggal 21 Maret 2019 mengenai adanya Kerjasama Jasa Pralelang antara Terlawan III dengan Terlawan I. Kemudian atas surat pemberitahuan dari Terlawan III tersebut Pelawan meminta klarifikasi kepada Terlawan I, yang mana dalam jawabannya Terlawan I membenarkan isi surat dari Terlawan III tersebut. Bahkan tak lama kemudian Terlawan I juga mengirimkan surat pemberitahuan kepada Pelawan dengan Nomor 262/SRM-SRT/IV/2019 tertanggal 16 April 2019 mengenai Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Terhadap Agunan Pelawan;

12. Bahwa meskipun telah ada pemberitahuan tentang pelaksanaan lelang agunan milik Pelawan akan tetapi Pelawan masih berupaya dengan niat baik untuk menyelesaikan kewajiban membayar angsuran pokok dan margin Fasilitas Murabahah kepada Terlawan I, adapun upaya dimaksud adalah dengan mengadakan pertemuan dengan Terlawan I dan mengajukan proposal penyelesaian pembayaran angsuran pokok dan margin Fasilitas Murabahah kepada Terlawan I sebagaimana tertuang dalam:

12.1. Surat Rencana Pembayaran dan Restrukturisasi Hutang Pelawan Ref. No. 039/FM/W&Co/V/19 tanggal 14 Mei 2019, yang ditanggapi oleh Terlawan I dengan Surat No. 328/B/SRM-SRT/V/2019 tanggal 16 Mei 2019; dan

12.2. Surat Usulan Perbaikan Atas Restrukturisasi Hutang Pelawan Ref. No. 048/FM/W&Co/VI/2019 tanggal 19 Juni 2019, yang ditanggapi oleh Terlawan I dengan Surat No. 040/B/SRM-SRT/VI/2019 tanggal 20 Juni 2019.

Namun upaya Pelawan untuk menyelesaikan kewajiban membayar angsuran pokok dan margin Fasilitas Murabahah seluruhnya ditolak

Halaman 8 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



oleh Terlawan I tanpa memberikan usulan balik atau solusi, selain meminta pelunasan hutang secara keseluruhan. Sehingga usaha-usaha dan iktikad baik Pelawan tersebut tampaknya tidak dipertimbangkan dan tidak dihargai oleh Terlawan I dan Terlawan I juga tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kewajiban sesuai kemampuan, kondisi dan situasi Pelawan. Hal ini juga membuktikan bahwa Terlawan I tidak mengedepankan prinsip musyawarah untuk mufakat dalam menyelesaikan permasalahan pembayaran angsuran pokok dan margin Fasilitas Murabahah yang sedang Pelawan hadapi, sebagaimana tertuang dalam Pasal 21 Ayat 1 Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014, dibuat dihadapan Ny. HJ. Julia Chairani Rachman, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta dan sesuai dengan Pedoman Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah Otoritas Jasa Keuangan (Buku Standar Produk). Pada angka 3.21. tentang Standar Penyelesaian Sengketa;

13. Bahwa selanjutnya Pelawan mendengar telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Pertama pada tanggal 22 Mei 2019, dan Lelang Eksekusi Kedua pada tanggal 3 Juli 2019 terhadap Jaminan Fasilitas Murabahah oleh Terlawan II, akan tetapi Jaminan Fasilitas Murabahah tersebut belum berhasil terlelang karena tidak adanya peserta lelang;

14. Bahwa Pelawan merasa keberatan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Jaminan Fasilitas Murabahah oleh Terlawan II karena pelaksanaan Lelang Eksekusi tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

15. Bahwa Pelawan sebagai pihak dalam Lelang Eksekusi tersebut, secara Yuridis tetap berhak mengajukan perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510K/pdt/2000 tanggal 27 pebuari 2001 yang menyatakan bahwa "...yang dapat mengajukan gugatan perlawanan (*Verzet*) atas setiap jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak tergugat, pemilik atau derden *Verzet*" dan berdasarkan putusan Mahkamah Agung tgl 31/8/1977 No.697

Halaman 9 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



K/sip/1974. "Keberatan mengenai pelelangan seharusnya di ajukan sebagai pelawanan eksekusi, sebelum pelelangan di laksanakan";

16. Bahwa tindakan Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III yang melakukan Eksekusi Lelang terhadap Jaminan Fasilitas Murabahah milik Pelawan juga telah bertentangan dengan Pasal 2 point ke 4 (empat) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 12 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Ny. HJ. Julia Chairani Rachman, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, menyatakan: "Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cedera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Agama yang daerah hukumnya meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan";

17. Bahwa Gugatan Perlawanan *a quo* yang diajukan oleh Pelawan juga telah didasarkan pada Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 12 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Ny. HJ. Julia Chairani Rachman, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, menyatakan: "Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili hukum pada Kantor Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat di Jakarta"

18. Bahwa berdasarkan, pasal 200 (1) HIR, pasal 216 RBG. penjualan lelang dilakukan dengan perantara kantor lelang, tatacara pelaksanaan dilakukan sesuai dengan LN. No. 189 Tahun 1908 dan bersambung dengan LN. No. 58 Tahun 1940 Tentang pedoman pelaksanaan tugas dan administrai pengadilan buku II yang disebut pedoman pelaksanaan tugas buku II, sebagai pelaksanaan Mahkamah Agung RI, untuk pelaksanaan lelang;

19. Bahwa peraturan lelang No. 189 Tahun 1908, yang di ubah dengan peraturan No. 58 Tahun 1940 tersebut tidak berdiri sendiri, tapi ada berberapa aturan pelaksanaan yang dilakukan oleh Menteri Keuangan dan Dirjen piutang Negara (DJPLN), sehingga ada 11

Halaman 10 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



(sebelas) sumber rujukan lelang tapi muaranya tetap berdasarkan pada PS 200 (1) HIR;

20. Bahwa dalam Pasal 200 (1) HIR jo Pasal 215 RBG. Mengatakan pelaksanaan penjualan lelang adalah pengadilan, dengan melalui perantaraan, kantor lelang, jadi jelas pelaksanaan lelang menurut Pasal No. 200 (1) HIR jo Pasal. 215 RBG, bukan kantor lelang, tapi pengadilan setempat, maka berdasarkan hal tersebut diatas maka, lelang eksekusi terhadap harta milik Pelawan yang akan di lakukan oleh Terlawan I sebagai pemohon penjualan lelang dengan melalui perantaraan Terlawan II tidak sah secara hukum dan harus dibatalkan;

21. Bahwa Terlawan I akan menjual lelang harta milik Pelawan melalui perantaraan Terlawan II adalah tidak benar dan berlawanan dengan undang undang maka harus dinyatakan batal demi hukum;

22. Bahwa lelang Jaminan Fasilitas Murabahah atau penjualan di muka umum atas barang milik Pelawan, harus terlebih dahulu di sita oleh pengadilan Agama setempat. Sebelum adanya putusan atau penetapan, pengadilan Agama setempat (Pasal 200 (1) HIR jo Pasal 215 RBG);

23. Bahwa jelas dalam hal ini pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Terlawan II atas Jaminan Fasilitas Murabahah milik Pelawan tidak saja telah menyimpang, pelaksanaannya, tapi juga telah menyimpang prosedur pelaksanaannya, karena sebelum dijual lelang oleh Terlawan I melalui perantaraan Terlawan II tanpa terlebih dahulu dilakukan sita atas Jaminan Fasilitas Murabahah milik Pelawan oleh pengadilan yang menjadi syarat pokok pada Lelang Eksekusi;

24. Bahwa sebelumnya juga tidak ada atau belum ada pejabat Pengadilan Agama Jakarta Pusat atau pejabat Pengadilan Agama lainnya yang mendatangi Pelawan untuk melakukan sita atas Jaminan Fasilitas Murabahah, karena hal tersebut menjadi syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi. (Pasal 200 (1) HIR jo Pasal 215 RBG), hingga gugatan perlawanan lelang ini di ajukan pada



pengadilan Agama Jakarta Pusat dimana Terlawan I yang akan melaksanakan pelelangan obyek sengketa berdomisili;

25. Bahwa syarat lelang eksekusi atas Jaminan Fasilitas Murabahah melalui sita pengadilan juga telah menjadi pedoman yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana tertuang dalam Pedoman Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah Otoritas Jasa Keuangan (Buku Standar Produk). Pada angka 3.21. tentang Standar Penyelesaian Sengketa, menyatakan:

3.21.4. Pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan;

3.21.5. Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan;

26. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan ini di ajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan mohon dinyatakan sebagai pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*);

27. Bahwa pelawan sebagai pemilik sah atas Jaminan Fasilitas Murabahah yang akan dilelang berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 sedangkan pasal 6 tersebut belum ada peraturan pelaksanaannya, akibatnya Pelawan akan sangat di rugikan sekali apabila Eksekusi Lelang tersebut tetap dilaksanakan oleh Terlawan II;

28. Bahwa ketika Terlawan II bertindak sebagai fasilitator pelaksanaan lelang, landasan aturan hukum yang di pakai adalah pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum

Halaman 12 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tetapi perlu Pelawan sampaikan apabila obyek lelang jaminan hak tanggungan terhadap perlawanan hukum dari Debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta ataupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang;

29. Bahwa kewenangan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan, sedangkan didalam prakteknya pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang bermasalah yang dilelang oleh KPKNL. Hal tersebut terjadi karena pengadilan menganggap bahwa terhadap objek lelang yang dijual oleh KPKNL tidak terdapat eksekusi peletakan sita (*beslag*) oleh badan pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R/R.B.G);

30. Bahwa perlu Pelawan sampaikan sebenarnya badan peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses lelang pada jaminan hak tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang badan peradilan sebagai lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. Prosedurnya, pemohon lelang eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui kepaniteraan pengadilan, kemudian pengadilan menerbitkan surat Anmaning (peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank. Apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah di peringati (*anmaning*) maka selanjutnya pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya pelaksanaan lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh badan peradilan;

Halaman 13 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



31. Bahwa apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terhadap pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka pengadilan berdasarkan ketentuan pasal 14 UUHT memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut.

32. Bahwa pelaksanaan lelang melalui pengadilan adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses lelang terhadap proses lelang hak tanggungan antar Bank dan Nasabah oleh karenanya Pelawan selaku Pelawan yang beritikad baik, menurut hukum harus dilindungi;

33. Bahwa inti dari gugatan perlawanan lelang *aquo* karena pada prinsipnya pelaksanaan parate executie obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6 UUHT belum dapat dilaksanakan oleh karena belum ada peraturan pemerintah / peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh presiden untuk menjalankan Undang-Undang terkait pelaksanaan parate executie obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6 UUHT Yang hingga sampai sekarang belum ada peraturan pelaksanaannya;

34. Bahwa peraturan pelaksanaan yang dimaksud oleh pasal 26 adalah sebagaimana yang diatur didalam ketentuan umum pasal 1 Angka 5, pasal 8 huruf b, pasal 9-pasal 13 UU No. 10 tahun 2004 tentang pembentukan peraturan perundang-undangan yang sudah di rubah menjadi undang-undang No.12 Tahun 2011:

33.1. Ketentuan umum pasal 1 angka 5, menyatakan "peraturan pemerintah adalah peraturan perundang-undangan yang di tetapkan oleh presiden untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya".

33.2. Pasal 8 huruf b, menyatakan "diperintahkan oleh suatu undang-undang untuk di atur dengan undang-undang".

33.3. Pasal 9, menyatakan "materi muatan peraturan pemerintah pengganti undang-undang sama dengan materi muatan undang-undang".

Halaman 14 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



33.4. Pasal 13, menyatakan "materi muatan peraturan presiden berisi materi yang diperintahkan oleh undang-undang materi untuk melaksanakan peraturan pemerintah, atau materi untuk melaksanakan penyelenggaraan kekuasaan pemerintah.

35. Bahwa Terlawan II akan melaksanakan pelelangan umum obyek hak tanggungan atas Jaminan Fasilitas Murabahah milik Pelawan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 6 UUHT** yang didasarkan pada surat edaran badan urusan piutang dan lelang Negara Nomor SE-21/PN/1998 jo surat edaran Nomor SE-23/PN/2000 tentang petunjuk pelaksanaan pasal 6 UUHT Jo PMK Nomor 93/MK.06/2010 yang telah di perbaharui menjadi PMK Nomor 106/MK.06/2013 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang, bertentangan dengan yang dimaksud oleh pasal 26 UUHT dikarenakan dasar hukum yang dipakai oleh Terlawan II **bertentangan** dengan pasal 26 UUHT yang mensyaratkan pelaksanaan pasal 6 UUHT diatur didalam peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud di atas, oleh karenanya dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar memerintahkan kepada Terlawan II untuk menghentikan pelaksanaan lelang atas Jaminan Fasilitas Murabahah milik Pelawan kecuali melalui perintah serta dipimpin oleh ketua pengadilan;

36. Bahwa gugatan perlawanan lelang ini merujuk pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/ptd/10884 tanggal 30 januari 1986 yang telah membatalkan putusan pengadilan tinggi bandung dan menyatakan "penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui ketua pengadilan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal, sehingga Pelawan memohon agar majelis hakim menyatakan lelang yang sedang dilaksanakan Terlawan II tidak dapat dilaksanakan tanpa penetapan ketua pengadilan;

37. Bahwa karena Jaminan Fasilitas Murabahah milik Pelawan sedang dilakukan Eksekusi Lelang oleh Terlawan II dan agar

Halaman 15 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Pelawan tidak dirugikan atas pelaksanaan Eksekusi Lelang tersebut maka Pelawan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar berkenan memberikan putusan provisi yaitu menghentikan atau setidaknya menunda seluruh kegiatan pelaksanaan eksekusi pelaksanaan eksekusi Eksekusi Lelang Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang sedang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III terhadap Jaminan Fasilitas Murabahah milik Pelawan sesuai dengan Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014 dibuat dihadapan Ny. HJ. Julia Chairani Rachman, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 4167/2014 tanggal 3 Desember 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 12 November 2014 atas tanah seluas tanah 875 M2 (delapanratus tujuh puluh lima meter persegi) berikut bangunan yang berdiri diatas yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 6, Menteng, Jakarta Pusat, sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

38. Bahwa perlawanan Pelawan didasarkan bukti-bukti yang otentik, maka menurut hukum dan cukup beralasan apabila putusan perkara ini ditetapkan dengan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorad) meskipun Terlawan I dan Terlawan II mengajukan upaya hukum berupa bantahan, banding maupun kasasi;

Berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil serta dasar hukum sebagaimana Para Pelawan uraikan diatas maka Para Pelawan mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI;

- Menghentikan atau setidaknya menunda seluruh kegiatan pelaksanaan **Eksekusi** Lelang Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang sedang dilakukan oleh Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III terhadap Jaminan Fasilitas Murabahah milik Pelawan sesuai dengan Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 31 tanggal 10 Maret

Halaman 16 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 dibuat dihadapan Ny. HJ. Julia Chairani Rachman, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 4167/2014 tanggal 3 Desember 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 12 November 2014 atas tanah seluas tanah 875 M2 (delapanratus tujuh puluh lima meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 6, Menteng, Jakarta Pusat, sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tepat dan benar serta beritikad baik;
3. Menyatakan Perlawanan Pelawan beralasan;
4. Menyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum pelaksanaan Eksekusi Lelang Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terhadap Jaminan Fasilitas Murabahah milik Pelawan sesuai dengan Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014, dibuat dihadapan Ny. HJ. Julia Chairani Rachman, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 4167/2014 tanggal 3 Desember 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 12 November 2014 atas tanah seluas tanah 875 M2 (delapanratus tujuh puluh lima meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 6, Menteng, Jakarta Pusat, yang telah dilakukan Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III pada Lelang Eksekusi Pertama pada tanggal 22 Mei 2019, dan Lelang Eksekusi Kedua pada tanggal 3 Juli 2019, maupun pada Lelang Eksekusi Ketiga yang akan datang, karena pelaksanaan Eksekusi Lelang tersebut tidak melalui penetapan Pengadilan Agama;
5. Memerintahkan kepada Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III untuk menghentikan pelaksanaan Eksekusi Lelang Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terhadap Jaminan Fasilitas Murabahah milik Pelawan sesuai dengan Akta Akad Pembiayaan

Halaman 17 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Murabahah Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014, dibuat dihadapan Ny. HJ. Julia Chairani Rachman, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta, Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 4167/2014 tanggal 3 Desember 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 12 November 2014 atas tanah seluas tanah 875 M2 (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) berikut bangunan yang berdiri diatas yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 6, Menteng, Jakarta Pusat, karena pelaksanaan Eksekusi Lelang tersebut tidak melalui penetapan Pengadilan Agama;

6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa bantahan, banding maupun kasasi;

7. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Bahwa pada hari-hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II didampingi dan diwakili Kuasa Hukumnya menghadap kepersidangan, sedangkan Terlawan III tidak pernah menghadap kepersidangan meskipun telah dipanggil dengan relaas Nomor 1301/Pdt.G/2019/PA.JP;

Bahwa untuk melengkapi persyaratan menjadi kuasa hukum guna mendampingi dan atau mewakili Pelawan dalam persidangan, di samping telah melampirkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2019, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 326/SK/2019/PA.JP tanggal 22 Agustus 2019 beserta fotokopi Kartu Advokat dan fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Pengacara, Kuasa Hukum Pelawan **Basuki Dwi Nugroho., SH., MBA.**, dan **Jonson Sinambela, SH.**, menunjukkan asli Kartu Anggota Peradi yang masih berlaku dan asli Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Pengacara Praktek dan Advokat oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, yang ternyata semua fotokopi tersebut cocok dengan aslinya;

Halaman 18 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk melengkapi persyaratan menjadi Kuasa Hukum guna mendampingi dan atau mewakili Terlawan I dalam persidangan, Kuasa Hukum Terlawan I **Syamsul Huda, S.H., M.E, Moh. Akhbar Dewani, S.H., M.H, Ersandy Thaariq, S.H, M. Syafi Subakti Kurniawan, S.H, Irna Komala Syari, SH., Arfan Hamdani, S.H,** disamping menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor 141/B/DIR-SKU/IX/2019 September 2019, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 398/SK/10/2019/PA.JP tanggal 15-10-2019, **Syamsul Huda, SH.,** juga menyerahkan fotokopi dan memperlihatkan asli Kartu Anggota Peradi yang masih berlaku dan Berita Acara Sumpah Sebagai Advokat oleh Pengadilan Tinggi Banten, **Muhammad Akhbar Dewani, SH.,** menyerahkan fotokopi dan memperlihatkan asli Kartu Anggota Peradi yang masih berlaku dan Berita Acara Sumpah Sebagai Advokat oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, **Ersandy Thaariq, S.H,** menyerahkan fotokopi dan memperlihatkan asli Kartu Anggota Peradi yang masih berlaku dan Berita Acara Sumpah Sebagai Advokat oleh Pengadilan Tinggi Bandung, yang ternyata semua fotokopi tersebut cocok dengan aslinya;

Bahwa untuk melengkapi persyaratan mewakili Terlawan II dalam persidangan, Kuasa Hukum Terlawan II **Harmani Sri Mumpuni, SH., MH.,** Kepala Bidang Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi pada Kanwil DJKN Jakarta, **Kurnia Ratna Cahyanti, SH.,** Kepala KPKNL Jakarta II., **Haryanto, Ak., MH.,** Kepala Seksi Hukum pada Kanwil DJKN Jakarta, **Sri Andini, SH.,** Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Jakarta II, **Siti Fatma Nurhayati, SH.,** Pelaksana Seksi Hukum pada Kanwil DJKN DKI Jakarta, **Wahyu Kurniawati, SH.,** Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta II, **Moh. Lutfi Rosyadi Muhtar,** Pelaksana pada Seksi Kepatuhan Internal KPKNL Jakarta II, **Dasman,** Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta II, menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-59/WKN.07/2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Kanwil DJKN DKI Jakarta, tanggal 08 Oktober 2019;

Bahwa Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, akan tetapi tidak berhasil;

Halaman 19 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi, Majelis Hakim telah pula memerintahkan kepada Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II untuk mengikuti mediasi, akan tetapi mediasi yang telah diikuti oleh Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II tersebut dengan Mediator Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat **Drs. Khairil Jamal**, juga tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;

Bahwa kemudian Pelawan diwakili Kuasa Hukumnya membacakan perlawanannya, dan setelah membacakan perlawanannya, Pelawan tidak mengajukan perubahan;

Bahwa Terlawan I diwakili Kuasa Hukumnya, mengajukan jawaban tertulis sebagai berikut :

**A. Dalam Eksepsi.
Pelawan Tidak Mempunyai Hak Mengajukan Gugatan Perlawanan,
Karena Telah Cedera Janji Terhadap Akad Murabahah (*Exceptio Non
Adempti Contractus*);**

Bahwa Gugatan Perlawanan *a quo* tidak layak diajukan karena pokok permasalahan gugatan tidak dapat diperkarakan, sehingga Perlawanan *a quo* harus disingkirkan atau digugurkan, hal ini dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa sebagaimana dipahami, bahwa Perlawanan *a quo* ajukan oleh Pelawan guna menghentikan proses eksekusi Obyek Jaminan pada Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor. 4167/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (selanjutnya disebut "SHT No.4167/2014");
2. Bahwa SHT No.4167/2014 tersebut merupakan *accessoir* dari Perjanjian Pokok sebagai berikut :

1) Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 31 tanggal 10 Maret 2014 di hadapan Notaris Hajjah Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn, (AKAD MURABAHAH No.31/2014) dengan ketentuan pokok akad antara lain sebagai berikut:

- a. Jenis : Pembelian tanah dan
Pembiayaan bangunan yang terletak di

Halaman 20 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Jalan Teuku Cik Ditiro I Nomor
6, Kelurahan Gondangdia,
Kecamatan Menteng, Jakarta
Pusat.

- b. Harga Beli : Rp. 78.250.000.000,00 (tujuh
puluh delapan miliar dua ratus
lima puluh juta rupiah).
- c. Margin : Rp. 68.703.200.605,00 (enam
puluh miliar tujuh ratus tiga
juta dua ratus ribu enam puluh
lima rupiah).
- d. Uang Muka : Rp7.635.000.000,00 (tujuh
miliar enam ratus tiga puluh
lima juta rupiah).
- e. Harga Jual/
Utang : Rp139.318.200.605,00
(serratus tiga puluh Sembilan
Murabahah miliar tiga ratus delapan belas
juta dua ratus ribu enam ratus
lima rupiah)
- f. Jangka Waktu : 120 (seratus dua puluh) bulan.

2) Akta Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) I
Nomor 32 tanggal 10 Maret 2014 Jo Akad Pembiayaan
Murabahah Nomor 38 tanggal 10 Maret 2014 di buat di
hadapan Notaris Hajjah Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn,
(AKAD MURABAHAH No.38/2014) dengan ketentuan pokok
akad antara lain sebagai berikut:

- a. Pembiayaan : Pembelian material renovasi
pembangunan kantor terletak
di Jalan Teuku Cik Ditiro I
Nomor 6, Kelurahan
Gondangdia, Kecamatan
Menteng, Jakarta Pusat.
- b. Harga Beli : Rp. 10.000.000.000,00

Halaman 21 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Margin : Rp. 9.729.264.406,00
(sepuluh miliar rupiah).
(Sembilan miliar tujuh ratus dua puluh Sembilan juta dua ratus enam puluh empat ribu empat ratus enam rupiah).
- d. Harga Jual/ Utang Murabahah : Rp. 19.729.264.406,00
(Sembilan belas miliar tujuh ratus dua puluh Sembilan juta dua ratus enam puluh empat ribu empat ratus enam rupiah).

3) Akta Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) II Nomor 33 tanggal 10 Maret 2014 J.o Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 14 tanggal 15 April 2014 di buat di hadapan Notaris Hajjah Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn, (AKAD MURABAHAH No.14/2014) dengan ketentuan pokok akad antara lain sebagai berikut:

- a. Pembiayaan : Pembelian inventaris kantor.
b. Harga Beli : Rp. 6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah).
c. Margin : Rp. 5.780.430.120,00 (lima miliar tujuh ratus delapan puluh juta empat ratus tiga puluh ribu seratus dua puluh rupiah).
d. Harga Jual/ Utang Murabahah : Rp. 11.780.430.120,00
(sebelas miliar tujuh ratus delapan puluh juta empat ratus tiga puluh ribu seratus dua puluh rupiah).
e. Jangka Waktu : 119 (seratus sembilan belas) bulan.

Halaman 22 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4) Akta Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) II Nomor 33 tanggal 10 Maret 2014 J.o Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 39 tanggal 10 Maret 2014 di buat di hadapan Notaris Hajjah Julia Chairani Rachman, S.H., M.Kn, (AKAD MURABAHAH No.39/2014) dengan ketentuan pokok akad antara lain sebagai berikut:

- a. Pembiayaan : Pembelian inventaris kantor.
- b. Harga Beli : Rp. 6.310.000.000,00 (enam miliar tiga ratus sepuluh juta rupiah).
- c. Margin : Rp. 2.796.538.143,00 (dua miliar tujuh ratus sembilan puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu seratus empat puluh tiga rupiah).
- d. Harga Jual/ Utang Murabahah : Rp. 9.106.538.143,00 (Sembilan miliar seratus enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu seratus empat puluh tiga rupiah).

3. Bahwa dari keempat Akad Murabahah tersebut di atas, total kewajiban Pelawan yang sudah dibayarkan dan sisa kewajiban kepada Terlawan I adalah sebagai berikut :

N o	Akad	Hutang Murabahah	Sudah Dibayar	Sisa Hutang Murabahah
1	Murabahah No.31/2014	139.318.200.605	30.663.029.210	108.655.171.395
2	Murabahah No.38/2014	19.729.264.406	6.656.635.334	13.072.629.072
3	Murabahah No.14/2014	9.106.538.143	4.990.911.273	4.115.626.870
4	Murabahah No.39/2014	17.780.431.120	10.131.772.918	7.648.658.202
		185.934.434.274	52.442.348.736	133.492.085.538

Bahwa kewajiban atau hutang Murabahah yang harus dibayar oleh Pelawan terdiri kewajiban pokok dan margin total sebesar **Rp. 133.492.085.538,00 (seratus tiga puluh tiga miliar empat ratus**

Halaman 23 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Sembilan puluh dua juta delapan puluh lima ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);

4. Bahwa sebagaimana diakui oleh Pelawan pada dalil Angka 9 halaman 6 Gugatan *a quo*, bahwa Pelawan telah menerima 3 (tiga) kali Surat Peringatan secara berturut-turut sebagai berikut :

- a. Surat Nomor 168/BMI/CR3/XI/2018 tanggal 3 Desember 2018, Perihal Surat Peringatan I.
- b. Surat Nomor 186/BMI/CR3/XII/2018 tanggal 10 Desember 2018, Perihal Surat Peringatan II.
- c. Surat Nomor 198/BMI/CR3/XII/2018 tanggal 27 Desember 2018, Perihal Surat Peringatan III;

5. Bahwa pada faktanya hingga Pelawan mengajukan Perlawanan *a quo*, Pelawan sendiri masih mempunyai kewajiban hukum untuk melaksanakan prestasi yakni sebagaimana Akad yang telah disepakati di atas, dimana prestasi berupa kewajiban membayar hutang murabahah sebesar **Rp.133.492.085.538,00 (seratus tiga puluh tiga miliar empat ratus Sembilan puluh dua juta delapan puluh lima ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);**

Oleh karenanya, sangat tidak adil manakala ada Pihak yang seharusnya dihukum karena melakukan cedera janji, justru melakukan Perlawanan untuk meminta keadilan kepada Pengadilan sebagaimana gugatan perlawanan *a quo*.

6. Bahwa menurut pendapat Ahli Hukum, M. YAHYA HARAHAP, S.H dalam buku "HUKUM ACARA PERDATA" diterbitkan oleh Sinar Grafika, Cetakan keempat, Mei 2016, halaman 461, berpendapat bahwa pada pokoknya sebagai berikut:

"Exceptio non adimpleti contractus, Eksepsi ini dapat diajukan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak mengugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian"

Halaman 24 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Misalnya, apabila penjual sendiri yang lehih dahulu wanprestasi dari pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembeli memenuhi prestasi yang diwajibkan kepadanya. Umpamanya, A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan Gedung dengan syarat, pembagunan Gedung dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka sebesar 20 % dari nilai kontrak. Ternyata B tidak melaksanakan pembagunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi. Jika B mengajukan gugatan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan exception non adimpleti contractus dengan permintaan agar gugatan digugurkan atau disingkirkan”

7. Bahwa perlawanan yang diajukan Pelawan *a quo* semata-mata hanya untuk mempersulit, menunda-nunda proses eksekusi saja dan supaya tidak ada yang berani untuk ikut sebagai peserta lelang, oleh karenanya Majelis Hakim harus memberikan kepastian kepada Pemegang Hak Tanggungan dengan memutuskan model perlawanan *a quo* dengan langsung mengugurkan Perlawanan *a quo*.

Dengan demikian, dikarenakan Pelawan merupakan pihak yang telah melakukan cedera janji terhadap AKAD MURABAHAH No.31/2014, AKAD MURABAHAH No.14/2014 dan AKAD MURABAHAH No.39/2014, dan sampai dengan adanya Perlawanan *a quo* masih mempunyai kewajiban hukum untuk membayar kepada Terlawan I, maka demi keadilan Terlawan I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak atau setidak-tidaknya mengugurkan gugatan Perlawanan *a quo* karena tidak layak sebagai gugatan Perlawanan;

B. Dalam Pokok Perkara.

Bahwa Terlawan I dengan tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dalam surat Gugatan Perlawanan *a quo*, kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Terlawan I.

I. Kewajiban Pelawan Yang Timbul Akibat Fasilitas Murabahah Harus Dibayar Seluruhnya.

Halaman 25 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa terhadap dalil Angka 3 s.d 6 (halaman 4 -5) Gugatan Perlawanan *a quo*, bahwa kewajiban Murabahah yang benar adalah sebesar **Rp133.492.085.538,00 (seratus tiga puluh tiga miliar empat ratus Sembilan puluh dua juta delapan puluh lima ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah)**, hal ini merujuk pada Akad Murabahah yang telah dijabarkan di atas, dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

N o	Akad	Plafon	Margin	Hutang Murabahah	Sudah Dibayar	Sisa Hutang Murabahah
1	Murabahah No.31/2014	70,615,000,000	68,703,200,605	139,318,200,605	30,663,029,210	108,655,171,395
2	Murabahah No.38/2014	10,000,000,000	9,729,264,406	19,729,264,406	6,656,635,334	13,072,629,072
3	Murabahah No.14/2014	6,310,000,000	2,796,538,143	9,106,538,143	4,990,911,273	4,115,626,870
4	Murabahah No.39/2014	6,000,000,000	11,780,431,120	17,780,431,120	10,131,772,918	7,648,658,202
		92,925,000,000	93,009,434,274	185,934,434,274	52,442,348,735	133,492,085,538

Dengan demikian, jumlah kewajiban yang disampaikan oleh Pelawan pada Gugatan Perlawanan *a quo* sebesar **Rp. 92.925.000.000,00 (Sembilan puluh miliar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah)** adalah plafon/harga beli saja,

Halaman 26 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



padahal total kewajiban murabahah sebenarnya adalah **Rp. 133.492.085.538,00** (seratus tiga puluh tiga miliar empat ratus Sembilan puluh dua juta delapan puluh lima ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);

2. Bahwa karena hutang dalam Akad Murabahah yang terdiri dari Harga Jual dan Margin yang telah disepakati di depan (pada Akad) serta tidak berubah, maka kewajiban Pelawan tidak hanya sebatas mengembalikan Harga Jual saja, melainkan wajib juga untuk membayar margin tersebut;

3. Bahwa terhadap dalil Angka 7 s.d 14 Gugatan Perlawanan *a quo*, bahwa benar selama kurun waktu sebelum diajukan gugatan perlawanan *a quo* telah dilakukan proses atau musyawarah untuk mencari solusi terbaik, bahkan berdasarkan *Minute of Meeting* tanggal 28 Maret 2018, Terlawan I telah komitmen untuk mempertimbangkan memberikan *rukshah* (keringanan) terhadap margin, akan tetapi Pelawan justru ingkar dan tidak juga segera merealisasikan janji-janjinya yang telah disepakati tersebut, sehingga tidak layak lagi mendapatkan *rukshah* (keringanan) dari Terlawan I;

4. Bahwa sebagai Lembaga Keuangan Perbankan Syariah, Terlawan I senantiasa memberikan waktu dan tempat bagi Nasabah siapapun termasuk Pelawan untuk menanyakan dan atau diskusi terhadap segala permasalahannya, sehingga tidak benar apabila Terlawan I tidak berupaya menyelesaikan pembiayaan bermasalah dengan cara-cara kekeluargaan atau dengan mengedepankan musyawarah mufakat;

5. Bahwa beberapa kali Pelawan melalui kuasa hukumnya telah mengajukan surat dan janji-janji akan membayar kewajiban, tetapi faktanya tidak pernah sekalipun merealisasikan janjinya tersebut, dengan demikian cukup jelas bahwa niat Pelawan hanyalah untuk menunda-nunda proses eksekusi saja yang akan dilaksanakan oleh Terlawan I;

Halaman 27 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



6. Bahwa seandainya Pelawan mempunyai itikad baik, maka tidak perlu mengirim surat berkali-kali bahkan harus dengan menunjuk kuasa hukum untuk meminta restrukturisasi, itikad baik cukup dibuktikan dengan bukti nyata Pelawan menyetorkan dana sebagaimana yang telah disepakati pada *Minute of Meeting* tanggal 28 Maret 2018;

7. Bahwa bukti nyata itikad buruk Pelawan adalah dengan adanya gugatan *a quo* dan setelah diberikan kesempatan saat mediasi dengan alternative penyelesaian, tetapi tetap tidak menunjukkan semangat untuk melakukan perdamaian. Oleh karenanya dengan ini Terlawan I menyimpulkan bahwa karena sudah tidak ada lagi itikad baik Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya, maka sikap tegas Terlawan I untuk menuntut seluruh kewajiban Pelawan agar dibayarkan sesuai Akad Murabahah yang telah disepakati;

8. Bahwa sebagai informasi kepada Pelawan dan juga Yang Mulia Hakim Majelis *a quo*, bahwa Terlawan I sebagai Lembaga Keuangan Perbankan Syariah merupakan lembaga intermediasi yang bertugas sebagai *mudharib* bagi Nasabah Investor, dimana selama Pelawan tidak membayarkan kewajiban murabahahnya, disisi lain Terlawan I tetap wajib membayarkan margin bagi hasil kepada nasabah investor;

Maka hal ini sangat merugikan Terlawan I yang terus menerus dibebani kewajiban membayar margin bagi hasil kepada Nasabah Investor, sementara Pelawan tidak berusaha untuk menunjukkan itikad baik membayar kewajiban murabahah yang disepakati sebagaimana Akad Murabahah yang telah ditandatangani bersama;

9. Bahwa berdasarkan Firman Allah SWT dalam Al Quran Surat Al- Baqarah (2) : 194, Allah SWT telah berfirman:

"....maka, barang siapa melakukan aniaya (kerugian) kepadamu, balaslah ia, seimbang dengan kerugian yang telah ia timpakan

Halaman 28 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



kepadamu. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah, bahwa Allah beserta orang-orang yang bertakwa”

10. Bahwa berpedoman pada Hadist Nabi Riwayat Ibnu Majah dari ‘Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu’Abbas, dan Malik dari Yahya, diriwayatkan sebagai berikut :

“Tidak boleh membahayakan diri sendiri dan tidak boleh pula membahayakan orang lain”

Bahwa sikap atau tindakan Pelawan jelas-jelas telah membahayakan dan dzolim terhadap Terlawan I, oleh karenanya Terlawan I harus menyelamatkan pembiayaan bermasalah untuk menyelamatkan dana umat yang dititipkan untuk dikelola oleh Terlawan I, sementara upaya penyelamatan pembiayaan melalui *first way out* tidak mungkin dilaksanakan, sehingga Terlawan I dengan terpaksa melakukan upaya dengan *second way out* yakni melakukan lelang eksekusi jaminan yang berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. Teuku Cik Ditiro No. 43 Menteng, Jakarta Pusat dengan L. Tanah 875 M² dan L. Bangunan 753.25 M² dengan bukti kepemilikan SHGB No.1510 a.n PT. Aikonika Pilar Artha, yang telah diikat sebagai obyek hak tanggungan Nomor 4167/2014;

II. Proses Lelang Obyek Jaminan Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

Bahwa terhadap dalil-dalil Pelawan yang pada pokoknya keberatan terhadap proses lelang obyek jaminan yang dimohonkan oleh Terlawan I di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL)/ Terlawan II, maka keberatan tersebut sangat tidak beralasan dan harus ditolak, hal ini berdasarkan penjelasan sebagai berikut:

11. Bahwa alasan Pelawan terkait dengan permohonan lelang secara langsung ke KPKNL adalah bertentangan dengan hukum, adalah alasan klasik yang selalu digunakan senjata oleh semua debitur-debitur yang mempunyai itikad buruk

Halaman 29 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



termasuk juga oleh Pelawan dalam perkara *a quo*, oleh karenanya Terlawan I tidak akan memberikan tanggapan lebih lanjut terkait dengan dalil Pelawan dimaksud;

12. Bahwa terkait dengan pelaksanaan lelang langsung ke KPKNL tanpa melalui fiat eksekusi pengadilan agama, maka perlu Terlawan I sampaikan sebagai pedoman pada perkara yang sama yang selalu digunakan oleh debitur telah diputus, sebagai berikut :

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI 2018, Nomor 3/YUR/AG/2018:

Pendapat Mahkamah Agung RI:

Sebelum SEMA Nomor. 4 Tahun 2016 dikeluarkan, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor. 573 K/Ag/2016 telah memutuskan bahwa bank/pihak kreditur berwenang untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan lelang karena debitur telah wanprestasi walau perjanjian belum jatuh tempo.

"Bahwa Penggugat terbukti telah tidak membayar angsuran hutang sesuai Aqad Pembiayaan Murabahah Nomor. 716 tanggal 27 Agustus 2009, dan atas perbuatan Penggugat yang tidak membayar angsuran tersebut, pihak Tergugat I (PT Bank BTN Persero Tbk kanca Syariah Cirebon) telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pada bulan Mei 2012, Agustus 2012, dan Januari 2013 agar Penggugat membayar hutang/ angsuran namun tidak diindahkan oleh Penggugat, dengan demikian perbuatan Penggugat tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi;

Bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat I (PT Bank BTN Persero Tbk kanca Syariah Cirebon) berwenang/ berhak mengajukan permohonan pelelangan atas obyek yang dijadikan jaminan dalam

Halaman 30 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Aqad Pembiayaan Murabahah tersebut kepada Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon);

Bahwa Tergugat I (PT Bank BTN Persero Tbk kanca Syariah Cirebon) telah mengajukan permohonan pelelangan terhadap obyek jaminan sesuai dengan prosedur yang berlaku, demikian pula Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon) selaku instansi yang berwenang melakukan lelang telah melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan Tergugat II selaku pemenang lelang terbukti sebagai pembeli yang beritikad baik, karena pembelian obyek lelang tersebut dilakukan dalam pelelangan yang berlaku untuk umum”

2) Kaidah Hukum yang dipublikasikan oleh Mahkamah Agung RI berdasarkan Buku berjudul “Kompilasi dan Re-Publikasi Putusan-Putusan Perkara Ekonomi Syariah” Tahun 2017. Pada **Putusan Nomor. 67 K/AG/2016** antara Drh. Riga Guntara CS melawan PT Bank BNI Syariah (Persero) Tbk. Pada pokoknya Nasabah mempermasalahkan eksekusi langsung yang dilakukan oleh PT. Bank BNI Syariah (Persero) Tbk. pada KPKNL. Maka atas permasalahan tersebut, Mahkamah Agung telah menetapkan Kaidah Hukum sebagai berikut :
“Proses eksekusi atas barang agunan yang dilakukan oleh Tergugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak termasuk perbuatan melawan hukum”

3) Berdasarkan Edaran Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kemenkeu, diperoleh kepastian hukum terkait dengan penjelasan pelaksanaan lelang langsung

Halaman 31 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



melalui KPKNL berdasar Pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut :

- (1) ".....bahwa eksekusi lelang Hak Tanggungan tidak semata-mata harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan (melalui title eksekutorial) tetapi dapat juga berdasarkan Pasal 6 UUHT;
- (2) Bahwa pengajuan lelang jaminan hutang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan yang diberikan oleh Undang-undang (ex lege);
- (3) Aturan pelaksana yang pokok adalah Peraturan Menteri keuangan RI di samping ketentuan hukum lain”;

Dengan demikian, berdasarkan alasan tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil Pelawan yang keberatan atas pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II, maka hal tersebut sudah terjawab dan tidak perlu dipermasalahkan lagi, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Perlawanan *a quo* baik pada Pokok Perkara maupun Pada permohonan Putusan Provisi Perlawanan *a quo*;

Maka atas dasar dalil, bukti dan fakta hukum yang telah Terlawan I jabarkan di atas. Terlawan I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar mengabulkan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

- Mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara.

1. Menyatakan Menolak Perlawanan Pelawan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Pelawan membayar biaya perkara sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 32 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa Terlawan II diwakili Kuasa Hukumnya mengajukan jawaban tertulis sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

A. Pelawan salah dalam mengajukan upaya hukum.

1. Bahwa yang menjadi dasar perlawanan Pelawan adalah terkait dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I No. 6 Menteng, Jakarta Pusat pada tanggal 22 Mei 2019 dan 3 Juli 2019, karena pelaksanaan eksekusi lelang tersebut tidak melalui penetapan pengadilan;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah disebutkan bahwa "*Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan*". Hal ini menunjukkan bahwa yang dapat menghentikan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT adalah gugatan/perlawanan yang berasal dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi. Sehingga dalam hal ini Pelawan tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan Perlawanan karena kedudukannya adalah sebagai debitor/ tereksekusi;
3. Bahwa perlawanan pihak tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang tidak bergerak sebagaimana diatur dalam Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg, pada dasarnya perlawanan tersebut tidak menanggukuhkan eksekusi, kecuali apabila

Halaman 33 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Pengadilan memberi perintah untuk menanggukkan sampai Pengadilan mengambil keputusan (*vide* Pasal 207 ayat (3) HIR);

4. Bahwa syarat formal dalam mengajukan perlawanan adalah diajukan sebelum penjualan lelang dilaksanakan (sebelum eksekusi lelang dijalankan) dengan alasan untuk menunda eksekusi lelang tersebut. Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977, telah dijelaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan), dan/atau jikalau eksekusi sudah selesai dijalankan, maka upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui “gugatan”. Yang mana dalam hal ini **lelang sudah beberapa kali dilaksanakan oleh Terlawan II sehingga upaya hukum yang diajukan seharusnya berupa Gugatan bukan Perlawanan;**

5. Bahwa dengan demikian cukup beralasan apabila Terlawan II mohon agar Perlawanan Pelawan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dengan alasan demi menjaga tertib hukum beracara karena Pelawan telah keliru dalam mengajukan upaya hukum dalam perkara *a quo*;

1. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. *in casu* Terlawan I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa :

(2) “Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”;

Halaman 34 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



(3) “Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”;

3. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelangnya, baik pada tanggal 22 Mei 2019 maupun tanggal 3 Juli 2019 Terlawan I telah membuat Surat Pernyataan Nomor 189/B/SRM-SRT/III/2019 tanggal 21 Maret 2019 dan Nomor 340/B/SRM-SRT/V/2019 tanggal 23 Mei 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. (*in casu* Terlawan I) bertanggung jawab terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat dari pevelangan objek Hak Tanggungan tersebut;

4. Berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada kreditur *in casu* Terlawan I. Selain itu, dalam pernyataan *a quo* juga telah jelas menyebutkan bahwa Terlawan I menjamin dan membebaskan Pegawai/Pejabat Lelang dari KPKNL dari segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dari semua pihak terkait pelaksanaan lelang *a quo*. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Terlawan II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan perlawanannya adalah terkait dengan pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I No.

Halaman 35 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



6 Menteng, Jakarta Pusat pada tanggal 22 Mei 2019 dan 3 Juli 2019, karena pelaksanaan eksekusi lelang tersebut tidak melalui penetapan pengadilan;

3. Bahwa perlu Terlawan II sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta II *in casu* Terlawan II didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

4. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Terlawan II adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana sesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*";

5. Bahwa sebagaimana penjelasan pasal 6 UUHT, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil

Halaman 36 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan;

6. Bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sesuai pasal 20 UUHT, dapat dilaksanakan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

a. Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, yakni apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. (*vide* Pasal 20 ayat 1(a) UUHT);

b. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. (*vide* pasal 20 ayat 1(b) UUHT);

c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. (*vide* Pasal 20 ayat 2);

7. Bahwa berdasarkan pasal 6 UUHT jo. pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya bahwa **pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji. Jadi sesungguhnya pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan** (*vide* pasal 14 UUHT);

Halaman 37 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



8. Bahwa lain halnya dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT, dimana objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal 14 ayat (2) UUHT. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (*vide* pasal 14 ayat (3) UUHT);

9. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial ini dilakukan dalam hal Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT sebagaimana dimaksud di atas tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan adanya suatu kondisi/permasalahan hukum berupa gugatan di Pengadilan dari pihak ketiga terkait hak kepemilikan barang jaminan yang akan dieksekusi. Dalam hal ini kreditor dapat meminta penetapan lelang melalui Ketua Pengadilan;

10. Bahwa menurut pasal 26 UUHT dinyatakan, "*Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypoteek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan*". Artinya pasal tersebut telah secara tegas dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial) dan bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi pasal 6 UUHT.

11. Bahwa pasal 26 UUHT jo. pasal 14 UUHT bermaksud menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan oleh Ketua Pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era Hypotek selama belum dibuat ketentuan baru untuk itu. Adapun sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor [27/PMK.06/2016](#) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang demikian itu disebut dengan “Lelang Eksekusi Pengadilan” (tidak juga disebut lelang hak tanggungan), dengan dokumen persyaratan lelang yang harus dilengkapi telah mengikuti Hukum Acara Perdata/HIR antara lain: Putusan Pengadilan, *Aanmanning*, Perintah Sita, BA Sita, dan Penetapan Lelang;

Sebagai contoh, dalam hal sebelum Kreditor melakukan eksekusi terhadap barang jaminan yang diikat Hak Tanggungan muncul gugatan di Pengadilan dari pihak ketiga (selain debitor/tereksekusi dan atau istri/suami/anak dari debitor/tereksekusi) yang terkait hak kepemilikan, maka sudah sepatutnya Kreditor melaksanakan eksekusi lelang melalui Ketua Pengadilan bukan melalui Pasal 6 UUHT (*vide* pasal 14 PMK Nomor 27/PMK.06/2016);

12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pasal 26 UUHT dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), artinya hukum acara untuk lelang eksekusi pasal 6 UUHT tidak mengikuti pasal 196-200 HIR dan 224 HIR. Oleh karenanya ketentuan hukum acara pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak dapat dikesampingkan dengan berdasarkan aturan peralihan UUHT pasal 26 dimaksud.

13. Bahwa berdasarkan pasal 7, 8 ayat (1) dan pasal 8 ayat (2) Undang-undang [Nomor 12 Tahun 2011](#) tentang Pembentukan Perundang-Undangan, dapat disimpulkan bahwa **Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur tata cara lelang pasal 6 UUHT merupakan peraturan yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan;**

14. Bahwa dari uraian tersebut di atas telah jelas dan kiranya dapat dipahami bahwa eksekusi Lelang Hak Tanggungan tidak semata-mata harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan (melalui titel eksekutorial) tetapi

Halaman 39 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



dapat juga dilaksanakan berdasarkan pasal 6 UUHT atas kewenangan pemegang Hak Tanggungan yang diberikan oleh Undang-Undang dengan aturan pelaksanaan dari Peraturan Menteri Keuangan RI yang merupakan peraturan yang diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan;

15. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang pasal 6 UUHT yang dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana telah diuraikan di atas adalah SAH menurut hukum;

16. Bahwa lelang eksekusi pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Terlawan II berdasarkan UUHT jo. Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tidak bertentangan baik dengan pasal 26 UUHT maupun dengan UU No. 12 Tahun 2011 sebagaimana didalilkan oleh Pelawan dalam perlawannya, sehingga sudah sangat beralasan apabila dalil Pelawan tersebut ditolak dan dinyatakan tidak diterima;

17. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT sebagaimana pokok permasalahan yang dijadikan dasar perlawanan Pelawan telah dilaksanakan beberapa kali diantaranya yaitu pada tanggal 22 Mei 2019 dan 03 Juli 2019 sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 293/26/2019 dan 370/26/2019 atas permohonan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. (*in casu* Terlawan I) melalui suratnya Nomor 187/B/SRM-SRT/III/2019 tanggal 21 Maret 2019 hal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang serta surat Nomor 338/B/SRM-SRT/V/2019 tanggal 23 Mei 2019 hal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang ke-2;

18. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Terlawan II kemudian melakukan analisis kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administrative;

19. Bahwa dari dokumen yang disampaikan oleh Terlawan I sebagai persyaratan lelang diketahui bahwa Terlawan I telah mengirimkan surat peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya melalui surat Nomor 168/BMI/CR3/XI/2018 tanggal 03 Desember 2018 hal Surat

Halaman 40 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan I, surat Nomor 186/BMI/CR3/XII/2018 tanggal 10 Desember 2018 hal Surat Peringatan II, dan surat Nomor 198/BMI/CR3/XII/2018 tanggal 27 Desember 2018 sebagai Surat Peringatan III;

20. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh Kreditur/Pemohon lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”, sehingga kemudian Terlawan II menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang Nomor S-763/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 08 April 2019 untuk pelaksanaan lelang tanggal 22 Mei 2019 dan Nomor S-1514/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 17 Juni 2019 untuk pelaksanaan lelang tanggal 03 Juli 2019;

21. Bahwa berdasarkan surat penetapan lelang atas objek *a quo*, maka Terlawan I selaku penjual telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran untuk lelang pertama yaitu tanggal 23 April 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar “Harian Terbit” tanggal 8 Mei 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada halaman situs <http://www.lelang.go.id>. Selanjutnya untuk lelang kedua, Terlawan I juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran tanggal 26 Juni 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar “Harian Terbit” tanggal 26 Juni 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada halaman situs <http://www.lelang.go.id>;

22. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Terlawan I juga telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur melalui surat Nomor 262/SRM-SRT/IV/2019 tanggal 16

Halaman 41 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



April 2019 untuk lelang pertama dan melalui surat Nomor 430/SRM-SRT/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 untuk lelang kedua;

23. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang **Tidak Ada Penawaran**, dimana pelaksanaan lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum;

24. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 293/26/2019 tanggal 22 Mei 2019 untuk lelang pertama dan Risalah Lelang Nomor 370/26/2019 tanggal 03 Juli 2019 untuk lelang kedua;

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Terlawan II uraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan sah pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh Terlawan II atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I No. 6 Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 293/26/2019 pada tanggal 22 Mei 2019 dan Risalah Lelang Nomor 370/26/2019 tanggal 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2019 maupun pelaksanaan lelang berikutnya karena sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa Pelawan telah mengajukan replik sebagaimana termuat dalam berita acara sidang yang bersangkutan;

Bahwa Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara sidang yang bersangkutan;

Bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya, Pelawan mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Akte Pendirian Perseroan Terbatas PT. Aikonika Pilar Artha, Nomor 54 Tanggal 25 Juni 2012, yang dikeluarkan oleh Kantor Notaris Cecilia, SH., M.Kn. telah di nazegeben dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.1;

2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-45661.AH.01.01.Tahun 2012 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tertanggal 28 Agustus 2012, yang dikeluarkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, telah di nazegeben dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.2;

3. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Aikonika Pilar Artha Nomor 20 Tanggal 24 Mei 2018, yang dikeluarkan oleh Laurens Gunawan, S.H., M.Kn, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah di nazegeben dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.3;

4. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0011508.AH.01.02. TAHUN 2018 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Aikonika Denira Artha tertanggal 24 Mei 2018, yang dikeluarkan oleh Menteri

Halaman 43 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.4;

5. Fotokopi Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Aikonika Denira Arta Nomor AHU-AH.01.03-0209121 tertanggal 24 Mei 2018, yang dikeluarkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.5;

6. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Aikonika Denira Artha Nomor 49 Tanggal 26 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh Laurens Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.6;

7. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0010842.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 27 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.7;

8. Fotokopi Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Aikonika Denira Artha Nomor AHU-AH.01.03-0120658 tanggal 27 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.8;

9. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 31 Tanggal 10 Maret 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH. M.kn. telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.9;

10. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 39 Tanggal 10 Maret 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH. M.kn. telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.10;

11. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 38 Tanggal 10 Maret 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani

Halaman 44 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rachman, SH. M.kn. telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.11;

12. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 15 April 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH. M.kn. telah di nazegelen dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.12;

13. Fotokopi dari Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1510 tertanggal 15 November 2007, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, telah di nazegelen, lalu diberi kode P.13;

14. Fotokopi dari Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21-11-2014 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH. M.kn. telah di nazegelen, lalu diberi kode P.14;

15. Fotokopi dari Copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4167/2014 tanggal 3-12-2014, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, telah di nazegelen, lalu diberi kode P.15;

16. Fotokopi dari Copy Surat Persetujuan Revisi Jadwal Angsuran Pembiayaan Nomor 021/OL/CR3/BMI/OX/2018 tanggal 28 September 2018, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegelen, lalu diberi kode P.16;

17. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 168/BMI/CR3/XI/2018 tanggal 3 Desember 2018, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegelen dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.17;

18. Fotokopi dari Copy Surat Peringatan II Nomor 186/BMI/CR3/XI/2018 tanggal 10 Desember 2018, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegelen, lalu diberi kode P.18;

19. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 198/BMI/CR3/XI/2018 tanggal 27 Desember 2018, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegelen dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.19;

Halaman 45 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi Surat Peringatan Terakhir & Undangan Meeting Nomor 062/B/SRM-SRT/II/2019 tanggal 8 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegele dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.20;
21. Fotokopi dari Copy Surat Permohonan Penyelesaian Fasilitas Kredit Nomor 002/JG/Dir/III/19 tanggal 18 Maret 2019, yang dikeluarkan oleh Chairman Djautama Group, telah di nazegele, lalu diberi kode P.21;
22. Fotokopi Minutes Of Meeting (MoM) tanggal 28 Maret 2019, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.22;
23. Fotokopi dari Copy Surat Pemberitahuan Kerja Sama Jasa Pralelang Antara Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras dan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Nomor 093/SP/PAS/ADM-OP/III/2019 tanggal 21 Maret 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Power Asetindo Selaras, telah di nazegele, lalu diberi kode P.23;
24. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT) Terhadap Agunan PT. Aikonika Pilar Artha Nomor 262/SRM-SRT/IV/2019 tanggal 16 April 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.24;
25. Fotokopi dari Copy Surat Rencana Pembayaran dan Restrukturisasi Hutang PT. Aikonika Pilar Artha, Nomor 039/FM/W&Co/V/19 tanggal 14 Mei 2019, yang dikeluarkan oleh WARENS & CO Law Firm, telah di nazegele, lalu diberi kode P.25;
26. Fotokopi Surat Jawaban atas Permohonan Pembayaran dan Restrukturisasi fasilitas PT. Aikonika Pilar Artha Nomor 328/B/SRM-SRT/V/2019 tanggal 16 Mei 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.26;
27. Fotocopi dari Copy Surat Usulan Perbaikan Atas Restrukturisasi Hutang PT. Aikonika Pilar Artha dan Penundaan Proses Lelang Kedua

Halaman 46 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 048/FM/W&Co/VI/19 tanggal 19 Juni 2019, yang dikeluarkan oleh WARENS & CO Law Firm, telah di nazegelekan, lalu diberi kode P.27;

28. Fotokopi dari Copy Surat Jawaban atas Usulan Perbaikan Restrukturisasi Hutang PT. Aikonika Pilar Artha dan Penundaan Proses Lelang Kedua Nomor 040/B/SRM-SRT/VI/2019 tanggal 20 Juni 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. telah di nazegelekan, lalu diberi kode P.28;

29. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan milik Pelawan pada koran Harian Terbit, Halaman 11 (sebelas) tertanggal 5 September 2019, telah di nazegelekan dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.29;

30. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap agunan milik Pelawan pada koran Harian Terbit, Halaman 11 (sebelas) tertanggal 5 November 2019, telah di nazegelekan dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode P.30;

31. Print Out Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), telah di nazegelekan, lalu diberi kode P.31;

32. Print Out Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diterbitkan oleh Presiden Republik Indonesia, telah di nazegelekan, lalu diberi kode P.32;

33. Print Out Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yang diterbitkan oleh Presiden Republik Indonesia, telah di nazegelekan, lalu diberi kode P.33;

Bahwa Terlawan I dan Terlawan II membenarkan dan tidak menolak bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan tersebut;

Bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Terlawan mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 31 Tanggal 10 Maret 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani

Halaman 47 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rachman, SH. M.kn. telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.I. 1;

2. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) I Nomor 32 Tanggal 10 Maret 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH. M.kn. telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.I. 2;

3. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 38 Tanggal 10 Maret 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH. M.kn. telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.I. 3;

4. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) II Nomor 33 Tanggal 10 Maret 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH. M.kn. telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.I. 4;

5. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 15 April 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH. M.kn. telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.I. 5;

6. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 39 Tanggal 10 Maret 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH. M.kn. telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.I. 6;

7. Fotokopi dari Copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4167/2014 tanggal 3-12-2014, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.I. 7;

8. Print Out Copy Mutasi Rekening Koran Nasabah Atas nama PT. Aikonika Pilar Artha tanggal 1 Januari 2014 sampai dengan 27 Desember 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.I. 8;

Halaman 48 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pelawan dan Terlawan II membenarkan dan tidak menolak bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan I tersebut;

Bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Terlawan II mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 293/26/2019 tanggal 22-05-2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 189/B/SRM-SRT/III/2019 tanggal 21 Maret 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-2;
3. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Nomor 187/B/SRM-SRT/III/2019 tanggal 21 Maret 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-3;
4. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 14 Tanggal 15 April 2014, yang dikeluarkan oleh Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, SH. M.kn. telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4167/2014 tanggal 3-12-2014, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1510 tanggal 15-11-2007, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 168/BMI/CR3/XI/2018 tanggal 3 Desember 2018, Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 186/BMI/CR3/XI/2018 tanggal 10 Desember 2018, Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 198/BMI/CR3/XI/2018 tanggal 27 Desember 2018

Halaman 49 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-7;

8. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 244/V/OP/2019 tanggal 6 Mei 2019, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-8;

9. Fotokopi Surat Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang Nomor S-763/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 8 April 2019, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-9;

10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT) Terhadap Agunan PT. Aikonika Pilar Artha Nomor 262/SRM-SRT/IV/2019 tanggal 16 April 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II.10;

11. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 23 April 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II.11;

12. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 370/26/2019 tanggal 03-07-2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-12;

13. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 340/B/SRM-SRT/V/2019 tanggal 23 Mei 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-13;

14. Fotokopi Surat Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang ke 2 Nomor 338/B/SRM-SRT/V/2019 tanggal 23 Mei 2019, yang dikeluarkan

Halaman 50 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-14;

15. Fotokopi Surat Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang Nomor S-1514/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 17 Juni 2019, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-15;

16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT) Terhadap Agunan PT. Aikonika Pilar Artha, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-16;

17. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 26 Juni 2019, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, telah di nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu diberi kode T.II-17;

Bahwa Pelawan dan Terlawan I membenarkan dan tidak menolak bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan II tersebut;

Bahwa Pelawan, Terlawan I, dan Terlawan II telah mengajukan kesimpulan akhir sebagaimana termuat dalam berita acara sidang yang bersangkutan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk segala hal yang tercantum dalam berita acara sidang yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa perkara ini adalah perlawanan terhadap Eksekusi Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Akad Syari'ah, maka berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, perkara ini menjadi wewenang absolut Pengadilan Agama;

Halaman 51 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa objek perlawanan eksekusi dalam perkara ini terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I No. 6, Menteng, Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa lokasi objek perlawanan eksekusi lelang tersebut termasuk wilayah hukum (*yurisdiksi*) Pengadilan Agama Jakarta Pusat, oleh karena itu, berdasarkan azas *Forum Rei Sitae* sesuai dengan pasal 118 ayat (3) HIR dan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 12 Nopember 2014, Pengadilan Agama Jakarta Pusat berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa antara Pelawan dengan Terlawan I ada hubungan perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah (vide bukti P.9 dan T.I.1) oleh karena itu harus dinyatakan bahwa perlawanan Pelawan mempunyai dasar hukum dan Pelawan mempunyai kepentingan hukum (*persona standi in judicio*) dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya, oleh karena itu haruslah diperiksa terlebih dahulu tentang keabsahan kuasa hukum masing-masing pihak tersebut;

Menimbang, bahwa Pelawan memberikan kuasa khusus kepada **Basuki Dwi Nugroho, S.H., MBA.**, dan **Jonson Sinambela, S.H.**, masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada "**WARENS & CO Law Firm**", beralamat di The CEO Building, Lantai 12, Jalan TB. Simatupang Nomor 18C, Jakarta Selatan 12430, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Agustus 2019, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 326/SK/2019/PA.JP tanggal 22 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi persyaratan sebagai kuasa hukum dalam persidangan, di samping melampirkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2019, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 326/SK/2019/PA.JP tanggal 22 Agustus 2019 serta fotokopi Kartu Advokat dan fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Pengacara, Kuasa Hukum Pelawan **Basuki Dwi Nugroho., SH., MBA.**, dan **Jonson Sinambela, SH.**, menunjukkan asli Kartu Anggota Peradi yang masih berlaku dan asli Berita Acara Pengambilan Sumpah

Halaman 52 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pengacara Praktek dan Advokat oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, yang ternyata semua fotokopi tersebut cocok dengan aslinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 31/P/169/M/1959 tanggal 19 Januari 1959 perihal Surat Kuasa Khusus, Surat Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor MA/KUMDIL/4252/VIII/1988 tanggal 13 Agustus 1988 tentang Pendaftaran Surat Kuasa di Pengadilan, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 73/KMA/HK.01/IX/2015 tanggal 25 September 2015 angka (5), tentang Sumpah Advokat, surat kuasa Pelawan telah memenuhi syarat formil dan syarat materil surat kuasa, oleh karena itu harus dinyatakan bahwa surat kuasa tersebut sah menurut hukum, dan kuasa hukum Pelawan **Basuki Dwi Nugroho., SH., MBA., dan Jonson Sinambela, SH.** mempunyai landasan *legalistik* dan diizinkan untuk bertindak mewakili Pelawan dalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Terlawan I memberikan kuasa khusus kepada **Syamsul Huda, S.H., M.E, Moh. Akhbar Dewani, S.H., M.H, Ersandy Thaariq, S.H, M. Syafi Subakti Kurniawan, S.H, Irna Komala Syari, SH., Arfan Hamdani, S.H,** Para Advokat pada Firma Hukum "Dewan Syam & Partners" yang beralamat di Gedung Permata Kuningan Lantai 6, Jl. Kuningan Mulia Kav. 9c, Guntur, Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 141/B/DIR-SKU/IX/2019 September 2019, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 398/SK/10/2019/PA.JP tanggal 15-10-2019;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi persyaratan sebagai kuasa hukum dalam persidangan, Kuasa Hukum Terlawan I **Syamsul Huda, S.H., M.E, Moh. Akhbar Dewani, S.H., M.H, Ersandy Thaariq, S.H, M. Syafi Subakti Kurniawan, S.H, Irna Komala Syari, SH., Arfan Hamdani, S.H,** disamping menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor 141/B/DIR-SKU/IX/2019 September 2019, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 398/SK/10/2019/PA.JP tanggal 15-10-2019, **Syamsul Huda, SH.,** juga menyerahkan fotokopi dan memperlihatkan asli Kartu Anggota Peradi yang masih berlaku dan Berita Acara Sumpah Sebagai

Halaman 53 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat oleh Pengadilan Tinggi Banten, **Muhammad Akhbar Dewani, SH.**, menyerahkan fotokopi dan memperlihatkan asli Kartu Anggota Peradi yang masih berlaku dan Berita Acara Sumpah Sebagai Advokat oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, **Ersandy Thariq, S.H.**, menyerahkan fotokopi dan memperlihatkan asli Kartu Anggota Peradi yang masih berlaku dan Berita Acara Sumpah Sebagai Advokat oleh Pengadilan Tinggi Bandung, yang ternyata semua fotokopi tersebut cocok dengan aslinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 31/P/169/M/1959 tanggal 19 Januari 1959 perihal Surat Kuasa Khusus, Surat Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor MA/KUMDIL/4252/VIII/1988 tanggal 13 Agustus 1988 tentang Pendaftaran Surat Kuasa di Pengadilan, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 73/KMA/HK.01/IX/2015 tanggal 25 September 2015 angka (5), tentang Sumpah Advokat, surat kuasa Terlawan I telah memenuhi syarat formil dan syarat materil surat kuasa, oleh karena itu harus dinyatakan bahwa surat kuasa tersebut sah menurut hukum, dan kuasa hukum Terlawan I **Syamsul Huda, SH.**, **Muhammad Akhbar Dewani, SH.**, dan **Ersandy Thariq, S.H.**, mempunyai landasan *legalistik* dan diizinkan untuk bertindak mewakili Terlawan I dalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terlawan yang bernama **M. Syafi Subakti Kurniawan, S.H.**, **Irna Komala Syari, SH.**, **Arfan Hamdani, S.H.** tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak melengkapi dukumen sebagai Pengacara, maka tidak perlu dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Terlawan II memberikan kuasa khusus kepada **Harmani Sri Mumpuni, SH., MH.**, Kepala Bidang Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi pada Kanwil DJKN Jakarta, **Kurnia Ratna Cahyanti, SH.**, Kepala KPKNL Jakarta II, **Haryanto, Ak., MH.**, Kepala Seksi Hukum pada Kanwil DJKN Jakarta, **Sri Andini, SH.**, Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Jakarta II, **Siti Fatma Nurhayati, SH.**, Pelaksana Seksi Hukum pada Kanwil DJKN DKI Jakarta, **Wahyu Kurniawati, SH.**, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta II, **Moh. Lutfi Rosyadi Muhtar,**

Halaman 54 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksana pada Seksi Kepatuhan Internal KPKNL Jakarta II, **Dasman**,
Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta II;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi persyaratan sebagai kuasa hukum dalam persidangan, Kuasa Hukum Terlawan II **Harmani Sri Mumpuni, SH., MH., Kurnia Ratna Cahyanti, SH., Haryanto, Ak., MH., Sri Andini, SH., Siti Fatma Nurhayati, SH., Wahyu Kurniawati, SH., Moh. Lutfi Rosyadi Muhtar**, dan **Dasman**, menyerahkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-59/WKN.07/2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Kanwil DJKN DKI Jakarta, tanggal 08 Oktober 2019 yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 407/SK/10/2019/PA.JP tanggal 17-10-2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 31/P/169/M/1959 tanggal 19 Januari 1959 perihal Surat Kuasa Khusus, Surat Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor MA/KUMDIL/4252/VIII/1988 tanggal 13 Agustus 1988 tentang Pendaftaran Surat Kuasa di Pengadilan, surat kuasa Terlawan II telah memenuhi syarat formil dan syarat materil surat kuasa, oleh karena itu harus dinyatakan bahwa surat kuasa tersebut sah menurut hukum, dan kuasa hukum Terlawan II **Harmani Sri Mumpuni, SH., MH., Kurnia Ratna Cahyanti, SH., Haryanto, Ak., MH., Sri Andini, SH., Siti Fatma Nurhayati, SH., Wahyu Kurniawati, SH., Moh. Lutfi Rosyadi Muhtar**, dan **Dasman**, mempunyai landasan *legalistik* dan diizinkan untuk bertindak mewakili Terlawan II dalam persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Terlawan III tidak pernah menghadap kepersidangan, meskipun telah dipanggil dengan secara sah dan patut dengan relaas Nomor 1301/Pdt.G/2019/PA.JP, oleh karena itu tidak hadir Terlawan III, tidak akan menghalangi untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini, baik untuk mediasi, persidangan dan membaca putusan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi, Majelis Hakim telah pula memerintahkan

Halaman 55 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II untuk mengikuti mediasi, akan tetapi mediasi yang telah diikuti oleh Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II tersebut dengan Mediator Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat **Drs. Khairil Jamal**, juga tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;

Menimbang, bahwa dalam perlawanannya, Pelawan mengajukan permohonan Provisi, dan dalam jawabannya Terlawan I dan Terlawan II mengajukan eksepsi, oleh karena itu masing-masing akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa dalam Provisinya, Pelawan mohon agar segala upaya lelang hak tanggungan *aquo* yang telah dan akan dilaksanakan oleh Terlawan I melalui Terlawan II harus dihentikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg perlawanan pihak tereksekusi terhadap eksekusi lelang barang bergerak dan barang tidak bergerak pada dasarnya tidak menangguhkan eksekusi, kecuali apabila Pengadilan memberi perintah untuk menangguhkan sampai Pengadilan mengambil keputusan (*vide* Pasal 207 ayat (3) HIR);

Menimbang, bahwa pengadilan tidak menemukan hal yang signifikan untuk mengabulkan provisi tersebut, oleh karena itu permohonan provisi Pelawan harus ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I dan Terlawan II telah dinyatakan tidak dapat diterima dalam Putusan Sela Nomor 1301/Pdt.G/2019/PA.JP., tanggal tanggal 19 November 2019;

Dalam pokok Perkara.

Menimbang, bahwa dalil perlawanan Pelawan terhadap pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan *aquo* pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Halaman 56 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;
- Bahwa berdasarkan penjelasan umum angka 9 alinea ke (3) Selain itu sertipikat HakTanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.
- Bahwa berdasarkan penjelasan umum angka 9 alinea ke (4) Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;
- Bahwa berdasarkan Pasal 200 (1) HIR jo Pasal 215 RBG, pelaksanaan penjualan lelang adalah pengadilan, dengan melalui perantara kantor lelang, jadi jelas pelaksanaan lelang menurut Pasal No. 200 (1) HIR jo Pasal 215 RBG, bukan kantor lelang, tapi pengadilan setempat;
- Bahwa berdasarkan Pedoman Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah Otoritas Jasa Keuangan (Buku Standar Produk). Pada angka 3.21. tentang Standar Penyelesaian Sengketa, menyatakan:
 - 3.21.4. Pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan.
 - 3.21.5. Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang

Halaman 57 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan;

- Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I No. 6, Menteng, Jakarta Pusat dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1510 atas nama PELAWAN yang telah dan akan dilakukan lelang ke 3 (tiga) oleh TERLAWAN II atas permohonan TERLAWAN I berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah cacat hukum, sehingga pelaksanaan lelang tersebut tidak sah secara hukum, karena pelaksanaan Lelang Eksekusi tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa lelang eksekusi terhadap harta milik PELAWAN yang akan dilakukan oleh TERLAWAN I sebagai pemohon penjualan lelang dengan melalui perantara TERLAWAN II tidak sah secara hukum dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa dalil perlawanan Pelawan tersebut dibantah oleh Terlawan I dan Terlawan II yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Pelawan tidak berhak mengugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;
- Bahwa Pelawan merupakan pihak yang telah melakukan cedera janji terhadap AKAD MURABAHAH No.31/2014, AKAD MURABAHAH No.14/2014 dan AKAD MURABAHAH No.39/2014, dan sampai dengan adanya Perlawanan *a quo* masih mempunyai kewajiban hukum untuk membayar hutang murabahahnya kepada Terlawan I sebesar Rp.133.492.085.538,00 (seratus tiga puluh tiga miliar empat ratus Sembilan puluh dua juta delapan puluh lima ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);
- Bahwa Terlawan I telah memberikan *rukshah* (keringanan) terhadap margin, akan tetapi Pelawan justru ingkar dan tidak juga segera merealisasikan janji-janjinya yang telah disepakati, sehingga tidak layak lagi mendapatkan *rukshah* (keringanan) dari Terlawan I;

Halaman 58 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



- Bahwa Terlawan I sebagai Lembaga Keuangan Perbankan Syariah merupakan lembaga intermediasi yang bertugas sebagai *mudharib* bagi Nasabah Investor yang tetap wajib membayarkan margin bagi hasil kepada nasabah investor;

- Bahwa Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 573 K/Ag/2016 telah memutuskan bahwa bank/ pihak kreditur berwenang untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan lelang karena debitur telah wanprestasi walau perjanjian belum jatuh tempo;

- Bahwa lelang hak tanggungan aquo telah sesuai dengan Surat Edaran Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kemenkeu, yang menjelaskan :

(1).....bahwa eksekusi lelang Hak Tanggungan tidak semata-mata harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan (melalui title eksekutorial)

tetapi dapat juga berdasarkan Pasal 6 UUHT;

(2)Bahwa pengajuan lelang jaminan hutang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan yang diberikan oleh Undang-undang (ex lege);

(3)Aturan pelaksana yang pokok adalah Peraturan Menteri keuangan RI di samping ketentuan hukum lain”;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR/283 RBg dan 1865 KUHP “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan hadits yang berbunyi ;

البينة على المدعى واليمين على من انكر ﴿ رواه البيهقي ﴾

Artinya : Pembuktian dibebankan kepada penggugat, dan sumpah dibebankan kepada orang (tergugat) yang mengingkari (HR. Al Baihaqiy);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil perlawanannya, Pelawan mengajukan bukti bertanda P.1 sampai dengan P. 33. Yang akan dipertimbangkan sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.1 sampai dengan P.8 adalah fotokopi akta outentik yang telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata cocok, akan tetapi isinya mengenai pendirian perseroan, pengesahan badan hukum perseroan, pernyataan keputusan pemegang saham tentang perubahan nama dan perubahan anggaran dasar perseroan, oleh karena itu isi bukti-bukti tersebut tidak relevan dengan dalil perlawanan Pelawan yang menyatakan lelang hak tanggungan aquo yang dilaksanakan oleh Terlawan I dan Terlawan II tidak sah karena bertentangan dengan undang-undang, bukan mengenai keabsahaan perseroan Pelawan, karenanya bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.9 sampai dengan P.12, adalah fotokopi akta outentik yang telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata cocok dan isinya relevan dengan dalil perlawanan Pelawan, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa Pelawan dan Terlawan telah membuat dan menanda tangani serta Pelawan telah terikat akad murabahah dengan Terlawan I mulai tanggal 10 Maret 2014 sampai dengan tanggal 10 Maret 2024;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.13, sampai dengan P.15 adalah fotokopi dari fotokopi akta outentik karena aslinya ada pada Terlawan I yang telah dinazegelen, dibenarkan dan tidak dibantah oleh Terlawan I, dan isinya relevan dengan dalil perlawanan Pelawan, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I No. 6, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1510 adalah milik PT. Aikonika Denira Artha (PELAWAN) telah dibebani Hak Tanggungan dengan sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4167/2014 tanggal 03 Desember 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. (Terlawan I) sebagai pemegang hak tanggungan;

Halaman 60 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Menimbang, bahwa Pasal 2 point (4) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 (bukti bertanda P.14) tersebut menunjukkan bahwa Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (Pelawan) dan diterima oleh Pihak Kedua (Terlawan I) dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak bahwa "Dalam hal Debitor (Pelawan) cedera janji, Pihak Kedua (Terlawan I) oleh Pihak Pertama (Pelawan) dengan akta ini diberikan dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.16 adalah fotokopi surat persetujuan yang ditanda tangani oleh Pelawan dengan Terlawan I, diakui oleh Terlawan I dan isinya relevan dengan dalil perlawanan Pelawan, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.16 tersebut menunjukkan bahwa Pelawan telah pernah diberikan kesempatan Revisi Jadwal Angsuran Pembiayaan (reschidulling) oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.17 sampai dengan P.20, adalah fotokopi surat resmi berupa somasi yang dikeluarkan oleh Terlawan I sebagai lembaga keuangan kepada Pelawan, telah nazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, dan isinya relevan dengan dalil perlawanan Pelawan, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa Pelawan telah ditegur 3 kali oleh Terlawan I pada tanggal 03 Desember 2018, tanggal 10 Desember 2018, tanggal 27 Desember 2018, dan tanggal 08 Februari 2019, karena Pelawan sudah wanprestasi;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.20, P.21, dan P.22, adalah fotokopi surat-surat dari pihak lain yang tidak jelas hubungannya dengan Pelawan dan Terlawan I dalam perkara ini, oleh karena itu bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.23 dan P.24 adalah fotokopi surat resmi dari Terlawan III dan Terlawan I kepada Pelawan tentang rencana dan

Halaman 61 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang objek hak tanggungan aquo, telah nazegele dan dibenarkan oleh Terlawan I, dan isinya relevan dengan dalil perlawanan Pelawan, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.25 sampai dengan P.28, adalah fotokopi korespondensi antara Pelawan dengan Terlawan I tentang Permohonan restrukturisasi pembayaran hutang Pelawan kepada Terlawan I yang ditolak oleh Terlawan I, telah nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, dan isinya relevan dengan dalil perlawanan Pelawan, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.29 dan P.30, adalah fotokopi surat kabar yang berisi pengumuman lelang hak tanggungan aquo, telah nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, dibenarkan oleh Terlawan I, dan isinya relevan dengan dalil perlawanan Pelawan, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P.31 sampai dengan P.33, adalah print out peraturan perundang-undangan, telah nazegele dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, dan isinya relevan dengan dalil perlawanan Pelawan, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti P.31 menunjukkan bahwa Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah Otoritas Jasa Keuangan (Buku Standar Produk). Pada angka 3.21. tentang Standar Penyelesaian Sengketa, menyatakan:

3.21.4. Pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan.

3.21.5. Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan.

Halaman 62 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P.32 menunjukkan bahwa Pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dan penjelasan umum angka 9 alinea (3) dan alinea (4) menyatakan bahwa selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas, dan Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa bukti P.33 menunjukkan bahwa Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang menunjukkan bahwa hierarki Peraturan Perundang-undangan adalah

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Terlawan 1 mengajukan bukti bertanda T.I.1 sampai dengan T.I.8 yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.I.1 sampai dengan T.I.7, adalah fotokopi akta outentik yang telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata cocok dan isinya relevan dengan dalil bantahan Terlawan I, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Halaman 63 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.I.1 sampai bukti T.I.6 menunjukkan bahwa antara Pelawan dengan Terlawan I telah terikat perjanjian akad murabahah dengan jangka waktu pembayaran mulai tanggal 10 Maret 2014 sampai dengan tanggal 10 Maret 2024;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.I.7 yang sama dengan Pelawan bertanda P.15 adalah fotokopi dari akta outentik berupa Sertifikat hak tanggungan Nomor 4167/2014 tanggal 03 Desember 2014 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 yang telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata cocok dan isinya relevan dengan dalil perlawanan Pelawan, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I No. 6, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1510 adalah milik PT. Aikonika Denira Artha (PELAWAN) telah dibebani Hak Tanggungan dengan sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4167/2014 tanggal 03 Desember 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. (Terlawan I) sebagai pemegang hak tanggungan;

Menimbang, bahwa Pasal 2 point (5) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 (bukti bertanda T.I.7) menunjukkan bahwa Jika Debitor (Pelawan) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (Pelawan), Pihak Kedua (Terlawan I) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan, baik seluruhnya maupun sebahagian-sebahagian (huru a) dan mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebahagian untuk melunasi debitor (Pelawan) tersebut di atas;

Menimbang, bahwa bukti Terlawan bertanda T.I.8 adalah fotokopi print out rekening koran pembayaran angsuran Pelawan terhadap Terlawan I telah

Halaman 64 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinazegelen, diakui dan tidak dibantah oleh Pelawan, isinya relevan dengan bantahan Terlawan I, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.I.8 tersebut menunjukkan bahwa Pelawan membayar angsuran kepada Terlawan I hanya sampai bulan November 2018;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya, Terlawan II mengajukan bukti-bukti bertanda T.II.1 sampai dengan T.II. 17 yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.II.4, T.II.5, T.II.6, adalah fotokopi akta outentik yang telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata cocok dan isinya relevan dengan dalil bantahan Terlawan II, oleh karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.II.4 berupa Akad Pembiayaan Murabahah No.14 tanggal 15 April 2014 yang menunjukkan bahwa Pelawan dengan Terlawan I telah terikat perjanjian murabahah terhitung semenjak bulan April 2014 sampai bulan April 2024;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.II.5, T.II.6 adalah Sertiikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1510 menunjukkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I No. 6, Menteng, Jakarta Pusat, adalah milik PT. Aikonika Denira Artha (PELAWAN) yang telah dibebani hak tanggungan berdasarkan sertifikat hak tanggungan Nomor 4167/2014 tanggal 03 Desember 2014 dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014;

Menimbang, bahwa Pasal 2 point (5) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 menunjukkan bahwa Jika Debitor (Pelawan) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (Pelawan), Pihak Kedua (Terlawan I) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan, baik seluruhnya maupun sebahagian-sebahagian (huru a) dan mengambil dari

Halaman 65 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebahagian untuk melunasi debitor (Pelawan) tersebut di atas;

Menimbang, bahwa bukti Tergugat II bertanda T.II.2 dan T.II.13 adalah fotokopi surat di bawah tangan berupa pernyataan sepihak yang dibuat oleh Terlawan I, telah dinazegellen dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata cocok, dan isinya relevan dengan dalil bantahan Terlawan II, karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti T.II.2 dan T.II.13 tersebut menunjukkan bahwa Terlawan I bertanggung jawab dan membebaskan Tergugat II dari segala akibat hukum yang timbul akibat lelang hak tanggungan aquo;

Menimbang, bahwa bukti Terlawan II bertanda T.II.1, T.II.3, T.II.9, T.II.10, T.II.11, T.II.12, T.II.14, T.II.15, T.II.16, dan T.II.17, adalah fotokopi surat-surat dari Terlawan I kepada Terlawan II dan dari Terlawan I kepada Pelawan, telah dinazegellen, dibenarkan dan tidak dibantah oleh Pelawan, dan isinya sesuai dengan dalil bantahan Terlawan II tentang proses pelaksanaan lelang hak tanggungan aquo, berupa permohonan penetapan tanggal lelang dari Terlawan I kepada Terlawan II, penetapan hari dan tanggal lelang oleh Terlawan II, pemberitahuan pelaksanaan lelang dari Terlawan I kepada Pelawan, dan pernyataan lelang tidak terlaksana, karena tidak ada penawar oleh Terlawan II, karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa bukti Terlawan II bertanda T.II.7 adalah fotocopi surat teguran dari Terlawan I kepada Pelawan, telah dinazegellen, dibenarkan dan tidak dibantah oleh Pelawan, isinya relevan dengan dalil bantahan Terlawan II, yang menunjukkan bahwa Pelawan telah diberi somasi 3 kali oleh Terlawan II, karena itu dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tentang bukti-bukti di atas, ditemukan bukti yang sama antara Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II, seperti Bukti P.9 sama dengan bukti T.I.1, bukti P.10 sama dengan T.I.6, bukti P.11 sama dengan T.I.3, bukti P.14 sama dengan bukti T.I.7 sama dengan T.II.5, bukti P.15 sama dengan T.I.7 sama dengan T.II.5, bukti P.17, P.18, P.19 sama dengan T.II.7, bukti P.24 sama dengan T.II.10;

Halaman 66 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bukti yang lain, walaupun tidak sama, akan tetapi ada keterkaitan, saling relevan dan saling menguatkan satu sama lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas bukti-bukti tersebut, ditemukan fakta sebagai berikut :

- Antara Pelawan dengan Terlawan I ada hubungan akad perjanjian pembiayaan murabahah yang berlaku mulai tanggal 10 Maret 2014 sampai dengan tanggal 10 Maret 2024;
- Sebagai jaminan akad murabahah tersebut, Pelawan menjaminkan sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Cik Ditiro I No. 6, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1510 atas nama PT. Aikonika Denira Artha (Pelawan);
- Jaminan tersebut telah dibebani hak tanggungan dengan sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4167/2014 tanggal 03 Desember 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. (Terlawan I) sebagai pemegang hak tanggungan;
- Pelawan membayar angsuran/cicilan murabahah aquo kepada Terlawan I hanya sampai bulan November 2018;
- Pelawan telah ditegur 3 kali oleh Terlawan I karena Pelawan sudah tidak membayar cicilan murabahah tersebut;
- Atas permohonan Terlawan I, Terlawan II telah melaksanakan lelang objek hak tanggungan 2 kali, akan tetapi belum terlaksana, karena tidak ada penawar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut terbukti bahwa Pelawan telah wanprestasi, dan karena wanprestasi tersebut, Pelawan telah ditegur 3 kali oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa karena Pelawan tetap tidak memenuhi prestasinya, maka Terlawan I dengan bantuan Terlawan II telah melaksanakan penjualan lelang objek hak tanggungan aquo, akan tetapi belum terlaksana, karena tidak ada penawar;

Halaman 67 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pelawan, penjualan lelang hak tanggungan *aquo* secara langsung melalui KPKNL tersebut tidak sah, karena peraturan Pemerintah sebagai petunjuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan belum ada, oleh karena itu eksekusi hak tanggungan harus mengikuti tatacara eksekusi hipotik, yaitu harus melalui bantuan pengadilan sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 26 UUHT dan Pasal Pasal 200 (1) HIR jo Pasal 215 RBG, oleh karena itu, semua eksekusi lelang hak tanggungan *aquo* yang telah dilaksanakan harus dibatalkan dan segala upaya lelang yang akan dilaksanakan harus dihentikan;

Menimbang, bahwa menurut majlis hakim, dalil perlawanan Pelawan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena walaupun Pasal 26 UUHT menyatakan bahwa untuk eksekusi hak tanggungan harus mengikuti eksekusi hipotik sebelum adanya peraturan perundang-undangan untuk itu, akan tetapi **Pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT** menyatakan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut ;

Menimbang, bahwa walaupun Pelawan mendalilkan bahwa menurut Pasal 2 point (4) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 (bukti bertanda P.14) Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (Pelawan) dan diterima oleh Pihak Kedua (Terlawan I), dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak bahwa "Dalam hal Debitor (Pelawan) cedera janji, Pihak Kedua (Terlawan I) oleh Pihak Pertama (Pelawan), dengan akta ini diberikan dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan, yang daerah hukumnya meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, akan tetapi menurut Pasal 2 point (5) Akta Pemberian Hak Tanggungan *aquo* menyatakan bahwa Jika Debitor (Pelawan) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama (Pelawan), Pihak Kedua (Terlawan I) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima

Halaman 68 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan, baik seluruhnya maupun sebahagian-sebahagian (*huru a*) dan mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebahagian untuk melunasi utang debitor (Pelawan) tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, yang dilakukan oleh Terlawan I bukanlah mengelola objek hak tanggungan yang harus tunduk kepada Pasal 2 point (4) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014 yang harus berdasarkan Penetapan Pengadilan, akan tetapi Terlawan I menjual secara lelang objek hak tanggungan *quo* dengan bantuan Terlawan II yang tunduk kepada Pasal 2 point (5) Akta Pemberian Hak Tanggungan *quo* tanpa perlu bantuan pengadilan dan tanpa perlu persetujuan Pelawan;

Menimbang, bahwa walaupun Pelawan mendalilkan bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/pdt/10884 tanggal 30 Januari 1986 yang telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan menyatakan "penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui ketua pengadilan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal, akan tetapi Putusan Mahkamah Agung Nomor 573 K/Ag/2016 telah memutuskan bahwa bank/pihak kreditur berwenang untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan lelang karena debitur telah wanprestasi walau perjanjian belum jatuh tempo;

Menimbang, bahwa walaupun menurut Pelawan belum ada Peraturan Pemerintah tentang peraturan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana diamanatkan Pasal 26 UUHT, akan tetapi pasal 26 tersebut tidak menyatakan **Peraturan Pemerintah**, melainkan **Peraturan Perundang-Undangan**, oleh karena itu berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Peraturan Menteri juga termasuk peraturan perundang-undangan yang mengikat;

Menimbang, bahwa walaupun menurut Pelawan, hierarki peraturan perundang-undangan berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia

Halaman 69 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, setelah Undang-Undang, urutannya harus ada peraturan Pemerintah sebagai Peraturan Pelaksanaan Undang-undang, akan tetapi ketika tidak ada peraturan Pemerintah, maka Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan DJKN Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Lelang, dapat menjadi petunjuk Pelaksanaan Lelang hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa hierarki peraturan perundang-undangan tersebut hanya diperlukan ketika ada dua peraturan perundang-undangan yang bertentangan, untuk menentukan peraturan mana yang harus didahulukan, sesuai dengan asas *Lex superior derogat legi inferior*;

Menimbang, bahwa walaupun menurut Pedoman Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, Otoritas Jasa Keuangan (Buku Standar Produk). Pada angka 3.21. tentang Standar Penyelesaian Sengketa, menyatakan bahwa Pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan (3.21.4) dan Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi, sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan (3.21.5.), akan tetapi ketentuan ini menjelaskan tentang jaminan secara umum, sementara hak tanggungan telah diatur secara khusus dalam UUHT dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kemenkeu, yang menjelaskan bahwa bahwa eksekusi lelang Hak Tanggungan tidak semata-mata harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan (melalui title eksekutorial) tetapi dapat juga berdasarkan Pasal 6 UUHT, dan pengajuan lelang jaminan hutang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan yang diberikan oleh Undang-undang (vide Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf (a));

Menimbang, bahwa Pelawan sebagai pihak yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 168/2014 tanggal 21 November 2014,

Halaman 70 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terikat untuk mentaati janji tersebut sesuai dengan asas *pakta sunt servanda* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, majlis hakim berpendapat bahwa dalil perlawanan Pelawan yang menyatakan lelang hak tanggungan *aquo* yang telah dan akan dilaksanakan oleh Terlawan I melalui bantuan Terlawan II bertentangan dengan Undang-Undang tidak terbukti, oleh karena itu perlawanan Pelawan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 ayat (1) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), biaya perkara ini dibebankan kepada Pelawan;

Mengingat, segala peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dalil-dalil syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Provisi

- Menolak permohonan Provisi Pelawan ;

Dalam Eksepsi.

- Tidak menerima eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Dalam Pokok Perkara.

1. Menyatakan, Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan;
3. Membebankan kepada Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp. 2.561.000,- (dua juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat pada hari Selasa tanggal 11 Februari 2020 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 17 Jumadil Akhir 1441 Hijriyah, oleh Drs. H. Abdul Hadi, M.H.I., Ketua Majelis, Dra. Hj. Harmala Harahap, SH., MH., dan Dr. H. Jarkasih, MH. Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat untuk memeriksa dan mengadili perkara ini,

Halaman 71 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dibacakan oleh Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan didampingi oleh Dra. Hj. Harmala Harahap, SH., MH., dan Dr. H. Jarkasih, MH. Hakim-hakim Anggota serta Muhammad Iqbal Yunus, S.H.I, M.H. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Pelawan dan Terlawan I, di luar hadirnya Terlawan II, tanpa hadirnya Terlawan III;

Ketua Majelis

ttd

Drs. H. Abdul Hadi, M.H.I.

Hakim Anggota

Hakim Anggota

ttd

ttd

Dra. Hj. Harmala Harahap, SH., MH.,

Panitera Pengganti

Dr. H. Jarkasih, MH.

ttd

Muhammad Iqbal Yunus, S.H.I., M.H.

Perincian Biaya :

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,-
1			
2	Proses	Rp	75.000,-
.			
2			
3	Panggilan	Rp	2.400.000,-
.			
3			
4	PNBP Panggilan	Rp.	40.000,-
.			
5	Redaksi	Rp	10.000,-
.			
4			
6	Meterai	Rp	6.000,-
.			
5			

Halaman 72 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

Rp. 2.561.000,- (dua juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Jatuh

Pengadilan Agama Jakarta Pusat
PLH. Panitera,

Muhammad Iqbal Yunus, S.H.I., M.H.

Halaman 73 dari 73 Halaman, Putusan No 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.

Disclaimer

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



**KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
UPT MA'HAD AL-JAMI'AH**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

SERTIFIKAT

Nomor: In.17/UPT.MAJ/Sti.006/0010/2017

Diberikan oleh UPT Ma'had Al-Jami'ah IAIN Purwokerto kepada:

EKA PUTRI RAHAYU N.

1617301012

MATERI UJIAN	NILAI
1. Tes Tulis	71
2. Tartil	70
3. Kitabah	70
4. Praktek	70

NO. SERI: MAJ-G2-2017-319

Sebagai tanda mahasiswa bersangkutan telah **LULUS** dalam Ujian Kompetensi Dasar Baca Tulis Al-Qur'an (BTA) dan Pengetahuan Pengamalan Ibadah (PPI).

Purwokerto, 24 Agustus 2017

Mudir Ma'had Al-Jami'ah,



Drs. H. M. Mukti, M.Pd.I

NIP. 19570521 198503 1 002



SERTIFIKAT

Nomor: 180/K.LPPM/KKN.45/05/2020

Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM)
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto menyatakan bahwa :

Nama : EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH
NIM : 1617301012
Fakultas / Prodi : SYARIAH / HES

TELAH MENGIKUTI

Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan Ke-45 IAIN Purwokerto Tahun 2020
dan dinyatakan LULUS dengan Nilai 86 (A).

Purwokerto, 18 Mei 2020

Ketua LPPM,



Dr. H. Ansori, M.Ag.,

NIP. 19650407 199203 1 004





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PURWOKERTO
Laboratorium Fakultas Syari'ah

Jl. Jend. A. Yani No. 40 A. Telp. 0281-635624 Fax. 636553 Purwokerto 53126 www.syariah.iainpurwokerto.ac.id

SERTIFIKAT

Nomor : P-0620/In. 17/Kalab.FS/PP.00.9/IX/2019

Berdasarkan Rapat Yudisium Panitia dan Dosen Pembimbing Lapangan Praktek Pengalaman Lapangan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto pada tanggal 13 September 2019 menerangkan bahwa :

Nama : EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH
NIM : 1617301012
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Telah mengikuti Kegiatan Praktek Pengalaman Lapangan di PA PURBALINGGA dari tanggal 1 Juli 2019 sampai dengan tanggal 2 Agustus 2019 dinyatakan **LULUS** dengan nilai (skor 91,9). Sertifikat ini diberikan sebagai tanda bukti telah mengikuti Praktek Pengalaman Lapangan Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto tahun 2019 dan sebagai syarat mengikuti ujian munaqasyah .

Purwokerto, 13 September 2019

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah

Dr. Supani, M.A.
NIP. 19700705 200312 1 001

Kalab Fakultas Syariah

Muh. Bachrul Ulum, S.H., M.H.
NIP. 19720906 200003 1 002



MINISTRY OF RELIGIOUS AFFAIRS
INSTITUTE COLLEGE ON ISLAMIC STUDIES PURWOKERTO
LANGUAGE DEVELOPMENT UNIT

Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto, Central Java Indonesia, www.ainpurwokerto.ac.id

CERTIFICATE

Number: In.17/UPT.Bhs/PP.009/23804/2020

This is to certify that :

Name : **EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH**
Student Number : **1617301012**
Study Program : **HES**

Has completed an English Language Course in
Intermediete level organized by Language
Development Unit with result as follows:

SCORE : 66 GRADE: GOOD



ValidationCode

Purwokerto, July 22nd, 2020
Head of Language Development Unit,



H. A. Sangid, B.Ed., M.A.
NIP: 19700617 200112 1 001

SERTIFIKAT

APLIKASI KOMPUTER

KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
UPT TEKNOLOGI INFORMASI DAN PANGKALAN DATA

Alamat: Jl. Jend. Ahmad Yani No. 40A Telp. 0281-635624 Website: www.iainpurwokerto.ac.id Purwokerto 53126



No. IN.17/UPT-TIPD/1823/IX/2020

SKALA PENILAIAN

SKOR	HURUF	ANGKA
86-100	A	4.0
81-85	A-	3.6
76-80	B+	3.3
71-75	B	3.0
65-70	B-	2.6

MATERI PENILAIAN

MATERI	NILAI
Microsoft Word	85 / A-
Microsoft Excel	75 / B
Microsoft Power Point	70 / B



Diberikan Kepada:

EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH

NIM: 1617301012

Tempat / Tgl. Lahir: Brebes, 20 Januari 1998

Sebagai tanda yang bersangkutan telah menempuh dan **LULUS** Ujian Akhir Komputer pada Institut Agama Islam Negeri Purwokerto **Program Microsoft Office®** yang telah diselenggarakan oleh UPT TIPD IAIN Purwokerto pada tanggal 17-10-2019.



Purwokerto, 07 September 2020
Kepala UPT TIPD

Dr. H. Fajar Hardoyono, S.Si, M.Sc
NIP. 19801215 200501 1 003



PANITIA REKRUITMEN ANGGOTA BARU UNIT KEGIATAN MAHASISWA



PENGEMBANGAN ILMU AL QUR'AN DAN SENI ISLAM

SERTIFIKAT

001.RKB.PIQSI-XII-2016

Diberikan Kepada

EKA PUTRI RAHAYU MINGSIH
Atas Partisipasinya Sebagai

PESERTA

Dalam Acara Rekrutmen Anggota Baru UKM PIQSI Tahun 2016 dengan Tema

**Semangat Kader Piqsi Untuk Negeri
Yang Diselenggarakan Oleh**

Unit Kegiatan Mahasiswa Ilmu Al Qur'an dan Seni Islam

(PIQSI) IAIN Purwokerto pada Tanggal 14 & 15 Desember 2016

Purwokerto, 15 Desember 2016

Pembina
UKM PIQSI

H. Muhkroji, S.Äg., M.S.I.
NIP. 19690908 2003121002

Rois 'Aam



Ahmad Syaefi

NIM. 1423301002

Ketua Panitia



Muhammad Muhsin

1423301234

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PERIMBANGAN KEUANGAN

Menerangkan bahwa:

EKA PUTRI RAHAYU MINGSIH

telah mengikuti acara DJPK *Goes to Campus* dengan tema

"Mengenali dan Mengawasi APBN #UangKita"

pada tanggal 18 Oktober 2019 di Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan,



Astera Primanto Bhakti

Sertifikat

Diberikan kepada :

EKA PUTRI RAHAYU MINGSIH

Atas partisipasinya sebagai :

PESERTA

Dalam Kegiatan Pendidikan Pemakai Perpustakaan (*User Education*) 2016
dengan Tema "*Menciptakan Generasi Literate Melalui Perpustakaan* "
Yang Diselenggarakan Pada Tanggal 31 Agustus - 2 September 2016
Di IAIN Purwokerto

Purwokerto, 2 September 2016

Kepala Perpustakaan



Arif Nurohman, S.H.I., M.Hum.

NIP.197801142009011005



PONDOK PESANTREN ATH-THOHIRIYAH

No: 08 / Pan.Sem / PP-ATH / XII / 17

Piagam

Dengan ini memberikan penghargaan kepada :

EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH

Sebagai :

Peserta

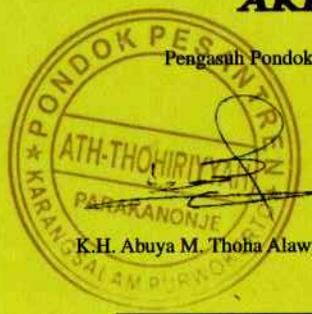
**Dalam acara Seminar "Mewujudkan Umatan Wasathan:
Menangkal Radikalisme, Ekstrimisme dan Fanatisme dalam Kebhinekaan"**

Di Pondok Pesantren Ath-Thohiriyah

Dengan Pembicara:

Ahmad Tohari (Budayawan Banyumas)

AKBP. Bambang Yudiantara S.,S.Ik (Kaporles Banyumas)



Pengasuh Pondok

K.H. Abuya M. Thoha Alawy al-Hafidz



a.n. Ketua LPPM,

Kepala Pusat Pengabdian Masyarakat

Agus Sunaryo, M.S.I



Ketua Panitia

Ahmad Sulaiman, S.Pd.I



KEJUARAAN PENCAK SILAT
ANTAR CABANG, KOMISARIAT, RANTING, DAN TEMPAT-TEMPAT LATIHAN
PSHT SE-DIY JATENG
THE 1ST TERATE UGM CHAMPIONSHIP



PIAGAM PENGHARGAAN

diberikan kepada

EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH

sebagai

PESERTA

dalam kejuaraan pencak silat antar cabang, komisariat, ranting, dan tempat-tempat latihan PSHT se-DIY JATENG
THE 1ST TERATE UGM CHAMPIONSHIP
Yogyakarta, 20 - 22 Desember 2016

Mengesahkan,
Direktur Kemahasiswaan UGM



Dr. Drs. Senawi, M.P.

NIP. 196403101990031001

Mengetahui,
Pembina UKM Pencak Silat

Cuk Tri Noviandi, S.Pt., M.Anim.St., Ph.D.

NIP. 197319111999031001

Ketua Panitia Kegiatan



Sigit Arif Anggoro

NIM. 12/330314/TK/39490

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



خيركم من تعلم القرآن وعلمه

شهادة

ولقها دراستي وحفظ الجزء عم من لفروا بالمعهد الإسلامي نور الإيمان

خادم المعهد الإسلامي نور الإيمان للبين والبنات يشهد
بأن الطالبة

رقم التسجيل : ١١٨
الإسم : بإيكا قوتري رهايو نيشيه
مكان وتاريخ الميلاد : بربس ٢٠ جانواري ١٤٩٨ هـ
العنوان : فاكور ياتان بربس

قد أتمت دراسة وحفظ الجزء عم مجودا برواية حفص عن الإمام
عاصم (رحمهما الله) تحت تعليم ورعاية احد أساتيد المعهد الاسلامي
نور الإيمان للبين والبنات خلال شهر رجب عام ١٤٣٩ هـ
وقد نجحت بعد ذلك بتلاوتها وحفظها بالدرجة الحسنة
فقد أعطاها هذه الشهادة راجيا النفع والقبول لها ولوالديها في الدنيا والاخرة.
فاسير ويتان، ٢١ رجب هـ

خادم المعهد،

توقيع



كشياهن محمد طاهر بن احجاج

PANITIA INVITASI PEKAN PENGEMBANGAN BAKAT DAN MINAT MAHASISWA
(IPPBMM) VII PERGURUAN TINGGI KEAGAMAAN ISLAM NEGERI

SERTIFIKAT

diberikan kepada:

EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH
(IAIN PURWOKERTO)

sebagai

JUARA III (TIGA)
PENCAKSILAT SENI GANDA PUTRI

pada acara Invitasi Pekan Pengembangan Bakat dan Minat Mahasiswa
(IPPBMM) VII PTKIN di IAIN Purwokerto
24-27 April 2018

REKTOR IAIN PURWOKERTO

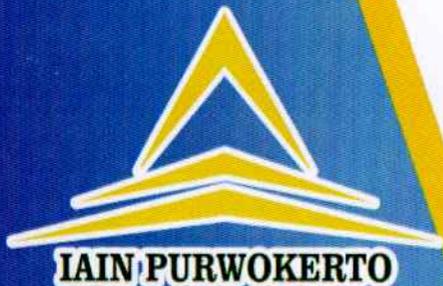


Dr. H.A. LUTHFI HAMIDI, M.Ag

KETUA PANITIA



Dr. H. SAEFUDIN, M.Ed



IPPBMM VII
IAIN Purwokerto 2018

*Jalin silaturahmi,
raih prestasi
untuk NKRI*



PANITIA INVITASI PEKAN PENGEMBANGAN BAKAT DAN MINAT MAHASISWA
(IPPBMM) VII PERGURUAN TINGGI KEAGAMAAN ISLAM NEGERI

SERTIFIKAT

diberikan kepada:

EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH
(IAIN PURWOKERTO)

sebagai

PESERTA
(PENCAKSILAT SENI GANDA PUTRI)

pada acara Invitasi Pekan Pengembangan Bakat dan Minat Mahasiswa
(IPPBMM) VII PTKIN di IAIN Purwokerto
24-27 April 2018

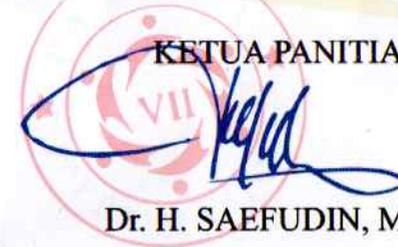
REKTOR IAIN PURWOKERTO

Dr. H.A. LUTHFI HAMIDI, M.Ag



KETUA PANITIA

Dr. H. SAEFUDIN, M.Ed



IPPBMM VII
IAIN Purwokerto 2018

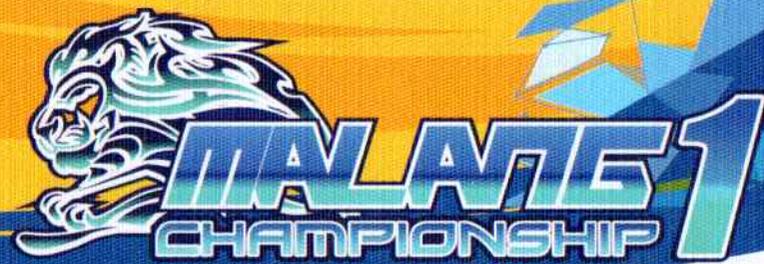


*Jalin silaturahmi,
raih prestasi
untuk NKRI*



Kejuaraan Nasional Pencak Silat Open Tournament Malang Championship 1 2019

Piagam Penghargaan



Diberikan Kepada:

EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH

Sebagai:

JUARA 3 PUTRI SENI TUNGGAL TANGAN KOSONG TINGKAT MAHASISWA/DEWASA

Dari Kontingen:

IAIN PURWOKERTO

Pada Kejuaraan Nasional Pencak Silat Malang Championship 1 tahun 2019 yang diselenggarakan
Tanggal 22 - 23 Juni 2019 di GOR Ken Arok Malang - Jawa Timur

Deputi Bidang Pembudayaan Olahraga
Kementerian Pemuda dan Olahraga



DR. Raden Isnanta, M. Pd.

Ketua
Ikatan Pencak Silat Indonesia
Jawa Timur



Drs. H. Supratomo, M.Si.

Malang, 22 Juni 2019

Ketua Panitia

Romy Ardiansyah, SP.



Sertifikat

Diberikan kepada :

Eka Putri Rahayu Ningsih

sebagai

PESERTA

Pekan Ilmiah, Olahraga, Seni dan Riset (PIONIR) IX Perguruan Tinggi Keagamaan Islam Negeri (PTKIN) Se-Indonesia,
di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
Tanggal 15 - 21 Juli 2019

PIONIR IX
UIN MAULANA MALIK
IBRAHIM MALANG 2019

a.n. Direktur Jenderal,
Direktur Pendidikan Tinggi Keagamaan Islam,

Arskal Salim GP

Rektor
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang,

Abd. Haris



FAKULTAS SYARI'AH IAIN PURWOKERTO

Sertifikat

Di Berikan Kepada :

EKA PUTRI RAHAYU . M.

Atas partisipasinya sebagai **PESERTA** Seminar dan Pelantikan
Asosiasi Pengacara Syariah Indonesia (APSI) DPC Purwokerto
dengan Tema Halal Value Chain

"Diskursus Industri Halal di Indonesia dan Kebijakannya"

Purwokerto, 26 November 2019

Dekan Fakultas Syari'ah,



Dr. Supani, M.A.

NIP. 19700705 200312 1 001



PANITIA OPAK 2016

DEWAN EKSEKUTIF MAHASISWA

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PURWOKERTO

Kantor: Gedung Lembaga Kemahasiswaan Lt-1 Jl. A. Yani No. 40-A Purwokerto Utara

SERTIFIKAT

NO: 193/A1/Pan.OPAK/IX/2016

diberikan kepada:

EKA PUTRI RAHAYU NINGSIH

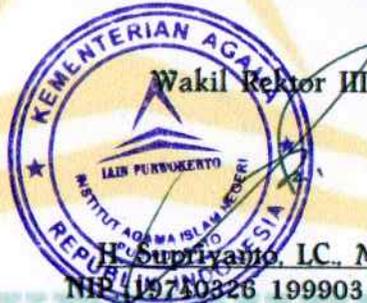
sebagai

P E S E R T A

Dalam Kegiatan **Orientasi Pengenalan Akademik & Kemahasiswaan (OPAK) 2016** yang diselenggarakan oleh Dewan Eksekutif Mahasiswa (DEMA) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto dengan tema ; *"Revitalisasi Pemikiran menuju Mahasiswa Unggul, Islami, dan Berkeadaban"* Pada Tanggal 29 Agustus - 01 September 2016 di IAIN Purwokerto.

dengan nilai ;

Kepemimpinan	Keaktifan	Kehadiran	Kedisiplinan	Kesopanan	Rata-rata
87	85	95	86	89	88,4



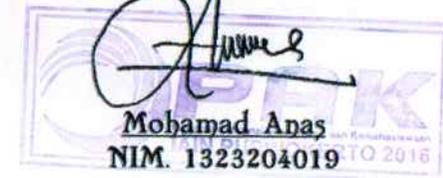
Wakil Rektor III

H. Supriyanto, LC., M.Si.
NIP. 19740326 199903 1 001

Mengetahui,
Ketua DEMA-I

Muhamad Najmudin Malkan
NIM. 1223301207

Ketua Panitia



Mohamad Anas
NIM. 1323204019



IAIN PURWOKERTO

006/A1/Pan.SN/DEMA I/IX/2016

SERTIFIKAT

Diberikan Kepada

Sebagai

PESERTA

Dalam Kegiatan **SEMINAR NASIONAL**

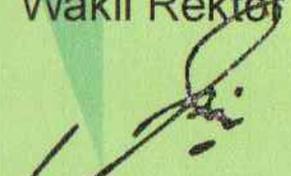
Dengan Tema “Potret Ekonomi Bangsa dan Supremasi Hukum”

Yang Diselenggarakan Oleh **DEMA IAIN Purwokerto** pada Tanggal **17 September 2016**

Wakil Rektor 3

Ketua DEMA I

Ketua Panitia



H. Supriyanto, Lc., M.S.I
NIP. 197403261999031001



Muhammad Najmudin Malkan
NIM. 1223301207



Ilham Agung Sanjaya
NIM. 1323203019

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama Lengkap : Eka Putri Rahayu Ningsih
2. NIM : 1617301012
3. Tempat/Tgl.Lahir : Brebes, 20 Januari 1998
4. Alamat Rumah : Dk. Mungguhan Rt/15 Rw/01, Winduaji,
Paguyangan, Brebes
5. Nama Ayah : Daryanto
6. Nama Ibu : Samiasih

B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal

- a. SD/MI, tahun lulus : MI MAAHIDIL MUBAROK, 2009
- b. SMP/MTs, tahun lulus : SMP BU PAGUYANGAN, 2012
- c. SMA/MA, tahun lulus : SMK MAARIF NU PAGUYANGAN,
2015
- d. S1, tahun masuk : IAIN Purwokerto, 2016

2. Pendidikan Non-Formal

- a. Pondok Pesantren Nurul Iman Pasir Wetan Karanglewas, 2016-2020

C. Pengalaman Organisasi

- a. PRAMUKA SMK MAARIF NU PAGUYANGAN
- b. OSIS SMK MAARIF NU PAGUYANGAN
- c. PENCAK SILAT PSHT

Purwokerto, 18 September 2020



Eka Putri Rahayu Ningsih