ANALISIS HUKUM ISLAM DAN HUKUM ACARA PERDATA TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN AGAMA NOMOR 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt TENTANG PERLAWANAN ATAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

SKRIPSI

Oleh

Indana Zulfa

NIM. C92216165

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Surabaya

2020

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Indana Zulfa
NIM	:	C92216165
Fakultas/Jurusan/Prodi	:	Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	:	Analisis Hukum Islam Dan Hukum Acara Perdata Terhadap Putusan Pengadilan Agama Nomor 0319/Pdt.G/2018/Pa.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 28 Februari 2020

Saya yang menyatakan,

Indana Zulfa

NIM. C92216165

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Indana Zulfa NIM. C92216165 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 28 Februari 2020
Pembimbing,

Hj. Ifa Mutiatul Chairoh, SH., M. Kn
NIP. 197903312007102002

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Indana Zulfa NIM. C92216165 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Selasa, 10 Maret 2020 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,

Hj. Ifa Mulitul Choiroh, SH, M.Kn
NIP. 197903312007102002

Penguji II,

Dra. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M. Ag
NIP. 196303271999032001

Penguji III,

Hj. Nurul Aqiya Nadhifah, M.HI
NIP. 19750[illegible]32003122001

Penguji IV,

Novi Sopwan, M.Si
NIP. 198411212018011002

Surabaya, 17 Maret 2020
Mengesahkan,
Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

Dr. H. Masruhan, M.Ag.
NIP. 19590404198803100

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama	: Indana Zulfa
NIM	: C92216165
Fakultas/Jurusan	: Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address	: indanaazulva31@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
■ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

ANALISI HUKUM ISLAM DAN HUKUM ACARA PERDATA TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN AGAMA NOMOR 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt TENTANG PERLAWANAN ATAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 17 Maret 2020

Penulis

(Indana Zulfa)

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "Analisis Hukum Islam dan Hukum Acara Perdata terhadap Putusan Pengadilan Agama Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan". Skripsi ini bertujuan untuk menerapkan hasil penelitian penulis dalam hal menjawab pertanyaan tentang bagaimana penjualan barang jaminan hak tanggungan dan analisis hukum Islam dan hukum acara perdata dalam hal perlawanan eksekusi yang diajukan di Pengadilan Agama.

Penelitian ini merupakan penelitian pustaka atau penulusuran bahan pustaka (*library research*) dan menggunakan penelitian kualitatif yang menghasilkan data deskriptif yaitu berisi tentang pemaparan data yang telah ditemukan sehingga memperoleh suatu gambaran untuk menjawab, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analitis dan pola pikir deduktif, dimana menggunakan teori tentang akad *murābaḥah* dan undang-undang mengenai kewenangan Pengadilan Agama.

Hasil penelitian bahwa penjualan barang jaminan hak tanggungan akad *murābaḥah* dengan sistem lelang (*bai' muzayyadah*) di PT. Bank Mega Syariah Madiun melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madiun yang disebabkan debitur melakukan wanprestasi sudah sesuai dengan prosedur dan hukum acara perdata. Ketika pemenang lelang ingin menguasai objek lelang, maka pemenang lelang mengajukan permohonan ke Pengadilan Agama Magetan, yang kemudian terdaftar dalam No. 0001/Pdt.Eks/2018/PA.Mgt. Setelah surat pemberitahuan akan dilaksanakan eksekusi pada objek lelang tersebut diberikan kepada keluarga debitur (orang ketiga) yang menempati objek lelang, mereka melakukan perlawanan atas eksekusi hak tanggungan, kemudian Para Pelawan mengajukan perlawanan di Pengadilan Agama Magetan dengan dalil gugatan tidak mengetahui adanya pelelangan pada objek lelang.

Setelah terjadi pemeriksaan maka pihak Pengadilan Agama memutuskan bahwa menerima perlawanan Para Pelawan dan menyatakan bahwa Para Pelawan merupakan Pelawan yang tidak benar dan tidak harus dilindungi hak-haknya. Putusan tersebut sesuai dengan Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Tahun 2014, *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR) dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014. Oleh karena adanya putusan dari Pengadilan Agama Magetan tersebut, terlawan/pemenang lelang bisa mengeksekusi objek lelang berupa hak tanggungan melalui Pengadilan Agama Magetan.

Berdasarkan pernyataan diatas, setiap perkara sengketa ekonomi syariah termasuk eksekusi hak tanggungan, Pengadilan Agama berwenang untuk menyelesaikannya, jika dalam eksekusi terjadi perlawanan baik dari tereksekusi atau orang ketiga maka diajukan juga ke Pengadilan Agama setempat, dan ketika Pelawan mengajukan perlawanan seharusnya sudah menyiapkan bukti-bukti perlawanan yang kuat.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL DALAM i

PERNYATAAN KEASLIAN ii

PERSETUJUAN PEMBIMBING iii

PENGESAHAN iv

ABSTRAK v

KATA PENGANTAR vi

DAFTAR ISI viii

LAMPIRAN xi

DAFTAR TRANSLITERASI xii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi dan Batasan Masalah 8

C. Rumusan Masalah 9

D. Kajian Pustaka 10

E. Tujuan Penelitian 13

F. Kegunaan Hasil Penelitian 13

G. Definisi Operasional 14

H. Metode Penelitian 16

I. Sistematika Pembahasan 19

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD *MURĀBAHAH,* HAK TANGGUNGAN DAN PENGADILAN AGAMA 21

A. Akad Murabāhah 21

1. Pengertian Murabāhah 23

2. Landasan Hukum Akad Murabāhah 22

3. Rukun dan Syarat Akad Murabāhah 24

4. Aplikasi Akad Murabāhah di Perbankan Syariah 26

5. Jual Beli Barang Jaminan Prespektif Ekonomi Islam 31

B. Hak Tanggungan 36

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Pengertian Hak Tanggungan 36
2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan..... 37
3. Asas-Asas Hak Tanggungan..... 38
4. Objek Hak Tanggungan..... 39
5. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan 41
6. Hapusnya Hak Tanggungan..... 42
7. Eksekusi Hak Tanggungan 42
8. Perlawanan Lelang Hak Tanggungan..... 43

C. Pengadilan Agama..... 44
1. Pengertian Pengadilan Agama 45
2. Landasan Hukum Pengadilan Agama..... 45
3. Kompetensi Peradilan Agama 45
4. Putusan dan Upaya Hukum Peradilan Agama..... 47

BAB III PUTUSAN PENGADILAN AGAMA NO. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt TENTANG PERLAWANAN ATAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN 53

A. Deskripsi Putusan No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt di Pengadilan Agama Magetan..... 53

B. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Agama Magetan Dalam Memutus Perkara No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt 60

C. Putusan Hakim Pengadilan Agama Magetan No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt..... 67

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN HUKUM ACARA PERDATA TERHADAP PUTUSAN NOMOR 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt TENTANG PERLAWANAN ATAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.. 69

A. Analisis Prosedur Penjualan Barang Jaminan Hak Tanggungan dalam Putusan No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt ... 69

B. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt..... 74

C. Analisis Hukum Islam dan Hukum Acara Perdata Terhadap Putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan..... 77

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V PENUTUP **87**
A. Kesimpulan 87
B. Saran 90
DAFTAR PUSTAKA **91**
LAMPIRAN **94**

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi global di Indonesia saat ini menimbulkan banyak permasalahan. Salah satu permasalahan tersebut ialah mengenai sengketa. Sengketa merupakan suatu reaksi yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak, baik terjadi antara individu, sosial, politik ataupun dalam suatu lembaga ekonomi. Sengketa dapat disebabkan oleh berbagai macam faktor, diantaranya perbedaan kepentingan atau perselisihan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Oleh karena itu penyelesaian sengketa harus dijalankan.

Sengketa dalam kehidupan sehari-hari timbul dari akibat hubungan hukum antara individu dengan suatu lembaga yang berkaitan.Begitu juga dengan sengketa ekonomi syariah. Hal ini terjadi seiringan dengan perkembangan bisnis sektor ekonomi syariah di Indonesia, yang secara yuridis dan legitimasi bank syariah dalam tata hukum perbankan syariah diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Bank syariah di Indonesia meiliki fungsi dan tujuan tidak jauh beda dengan bank konvensional, yakni suatu lembaga keuangan yang melakukan mobilisasi dana dan mendistribusikan dana dari dan kepada masyarakat yang nantinya akan menggunakan prisip-prinsip syariah. Prinsip-prinsip syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiiki kewenangan dan menentapkan fatwa dibidang syariah.[1]

Prinsip syariah yang menjadi landasan bank syariah bukan hanya sebatas landasan ideologis saja, melainkan juga landasan operasionalnya. Oleh karena itu, bank syariah menghimpun dana (*funding)* dari masyarakat, juga menyalurkan dana (*landing*) dengan menawarkan sejumlah pinjaman kepada masyarakat.

Berbagai macam akad yang terdapat dalam bank syariah, tetapi pembiayaan di perbankan syariah sering menggunakan skema akad *murābaḥah*.[2] Akad ini lebih digunakan oleh bank karena bank menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential*), sehingga resiko kerugian bank bisa diminimalisir. Akad *murābaḥah* merupakan salah satu bentuk akad jual beli amanah, dimana bank (kreditur) harus menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian, termasuk besarnya margin. Nasabah yang melakukan pembelian barang melalui bank syariah, maka dominan dilakukan secara angsur. Apabila terjadi kesepakatan dalam jual beli tersebut, barang dan dokumen dikirimkan kepada nasabah, dan selanjutnya nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu yang telah ditentukan.[3]

Pembayaran *murābaḥah* secara angsur tersebut, bank sering dihadapkan pada pembiayaan macet, sehingga bank selalu meminta jaminan dari nasabah yang diikat dengan hak tanggungan maupun penjaminan yang lainnya.

---

[1] Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah,* (Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), 3.
[2] Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 123.
[3] Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah,* (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2014), 103-104.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dengan demikian jika nasabah melakukan wanprestasi, bank berhak melelang sendiri atau mengajukan permohonan eksekusi lelang baik kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) maupun Pengadilan Agama.[4]

Jaminan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak tanggungan sendiri itu berarti jaminan hak kebendaan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah tersebut yang berfungsi untuk penjaminan pelunasan utang tertentu.Pembebanan pemberian hak tanggungan ada dua dua tahapan, *pertama*, tahapan untuk memberikan hak tanggungan; dan *kedua*, tahap untuk mendaftarkan hak tanggungan.

Tahap pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin. Sehingga jaminan yang diberi hak tanggungan merupakan hak yang paling penting daripada kreditur-kreditur lainnya. Apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka bagi kreditur pemegang hak tanggungan berwenang untuk menjual objek hak tangggungan.

[4]Abd. Salam, "Problem Eksekusi Hak Tanggungan Atas Dasar Wanprestasi Terhadap Akad Murabahah". Diakses dari http://www.pa-mataram.go.id/problema-eksekusi-hak-tanggungan-atas-dasar-wanprestasi-dalam-akad-mutabahah. 10 September 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bagi para kreditur pemegang hak tanggungan terdapat dua cara penjualan hak tanggungan tersebut, yaitu:[5]

1. Melakukan pelelangan secara umum, dengan syarat tata cara melakukan pelelangan sesuai dengan undang-undang yang sedang berlaku;
2. Penjualan dibawah tangan.

Menurut Prof. Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat digolongkan menjadi 4 (empat) macam, yang kemudian dapat dijadikan landasan oleh bank untuk mengajukan eksekusi. Macam-macam wanprestasi tersebut yaitu:[6]

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan seuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan cakupan dari macam-macam wanprestasi tersebut, maka permohonan eksekusi lelang bagi bank bisa dilaksanakan. Pengajuan eksekusi sengketa ekonomi syariah kepada pengadilan agama di dasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Peradilan agama sendiri merupakan suatu badan peradilan yang berfungsi untuk menyelenggarakan penegakan hukum dan menegakkan keadilan bagi

[5] Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 321.
[6] Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), 146.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

masyarakat yang beragama Islam dalam menyelesaikan suatu perkara tertentu.

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah merupakan salah satu kewenangan pengadilan agama. Dalam Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 menyatakan bahwa " pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d, hibah; e. wakaf; f. zakat; h. g. infak; h. sedekah, dan i. ekonomi syariah".Penjelasan tentang Pasal 49 huruf (i) mengenai ekonomi syariah itu sendiri adalah bank syariah merupakan salah satu bidang ekonomi syariah yang termasuk dalam kewenangan absolut lingkungan peradilan agama.

Penjelasan undang-undang diatas dapat diketahui bahwasanya konsekuensi yuridis pengadilan agama siap menerima dan melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang diminta oleh perbankan. Tetapi dilihat dari segi substansi hukum terjadi tumpang tindih antara kewenangan pengadilan agama dan pengadilan negeri, dan dalam pasal tersebut belum adanya kejelasan tentang batasan atau ruang lingkup perkara dibidang perbankan syariah yang termasuk dalam yurisdiksi absolut peradilan agama.

Pada perkara ini, penulis mengambil contoh yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan. Perkara ini merupakan suatu perlawanan antara para pelawan (saudara debitur yang melakukan akad *murābaḥah* yang juga merupakan ahli waris dari pemilik objek lelang) dan pihak terlawan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(pemenang lelang hak tanggungan) mengenai eksekusi hasil lelang jaminan hak tanggungan.

Musri Novita Sari adalah seorang debitur yang melakukan transaksi pembiayaan akad *murābaḥah* di PT. Bank Mega Syariah Madiun untuk menjalankan suatu usaha. Musri Novita Sari menggunakan harta orang tuanya berupa sertifikat tanah atas nama alm. Karmo (bapak Musri Novita Sari) sebagai jaminan dalam perjanjian tersebut, yang kemudian alm. Karmo dan Mudjiyem orang tua Musri Novita Sari menyetujui penandatanganan penerbitan APHT Nomor 592/55/APHT/PLS/VIII/2010 sebagai jaminan dari perjanjian utang piutang dalam konsep jual beli akad *murābaḥah*.

Musri Novita Sari dalam menjalankan usahanya mengalami kerugian, sehingga dia tidak mampu mengangsur atau melunasi kewajiabannya. Oleh karena itu, Musri Novita Sari mendapat surat peringatan yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah Madiun sebanyak tiga kali surat peringatan. Meskipun sudah diberi surat peringatan sebanyak tiga kali, tetapi Musri Novita Sari mengabaikan surat-surat tersebut, sehingga PT. Bank Mega Syariah Madiun memberikan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang.

Surat pengumuman lelang tanggal 10 Juni 2015 sebagai acuan akan dilaksanakannya lelang pada barang jaminan hak tanggungan yang dimiliki oleh Musri Novita Sari. Pelelangan dilakukan sesuai dengan aturan atau prosedur yang berlaku, maka pemenang lelang yaitu Sularno(terlawan) bisa mengajukan permohonan eksekusi secara langsung, karena dia memberikan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

harga yang wajar sehingga tidak menimbulkan cacat hukum.Melainkan hal tersebut tidak dilakukan oleh Sularno.

Satu bulan kemudian terbitlah surat risalah lelang Nomor 32/2015 tanggal 09 Juli 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Madiun. Adanya surat peringatan dan risalah lelang yang telah diberikan kepada Musri Novita Sari tanpa sepengetahuan para pelawan, yang pada saat itu para pelawan menempati objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Sejak Sularno (terlawan) memenangkan lelang pada tanggal 09 Juli 2015 hingga berlangsung 3 tahun lamanya Sularno (terlawan) belum bisa memanfaatkan obyek tereksekusi tersebut, karena obyek tersebut masih ditempati oleh para pelawan. Oleh sebab itu, terlawan mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Agama Magetan, yang terdaftar di Pengadilan Agama No. 0001/Pdt. Eks/2018/PA.Mgt. Kemudian pengadilan agama memanggil para pelawan yang menempati obyek tereksekusi untuk diberikan teguran sebelum dilaksanakannya eksekusi.

Para pelawan yang menempati obyek eksekusi tersebut memberikan perlawanan atas permohonan eksekusi hasil pelelangan hak tanggungan yang telah diberikan oleh Terlawan. Para pelawan mengajukan perlawanan kepada Pengadilan Agama Magetan disertai dengan dalil-dalil perlawanan. Dengan adanya hal tersebut lahirlah putusan di Pengadilan Agama Magetan tentang perlawanan eksekusi hak tanggungan No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan latar belakang diatas maka kami penulis mencoba meneliti tentang bagaimana penjualan objek lelang menurut Islam dan hukum positif dan kewenangan pengadilan agama dalam mengeksekusi objek lelang/objek hasil lelang jaminan hak tanggungan yang disebabkan karena debitur wanprestasi dalam akad *murābaḥah* diatas. Sehingga penulis akan melakukan penelitian dengan judul "Analisis Hukum Islam dan Hukum Acara Perdata Terhadap Putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan".

B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis dapat memperoleh identifikasi masalah dari pembahasan berikut ini:

a. Sengketa ekonomi syariah di Indonesia;
b. Akad pembiayaan *murābaḥah* denganjaminan berupa sertifikat hak milik di PT. Bank Mega Syariah Madiun;
c. Wanprestasi terhadap akad pembiayaan *murābaḥah* dengan jaminan berupa sertifikat hak milik di PT. Bank Mega Syariah Madiun;
d. Prosedur penjualan barang jaminan hak tanggungan pada akad *murābaḥah* akibat wanprestasi;
e. Eksekusi jaminan hak tanggungan di PT. Bank Mega Syariah Madiun;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

f. Pertimbangan hukum hakim dalam memberikan putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan;

g. Kewenangan pengadilan agama dalam mengeksekusi objek lelang/objek hasil lelang jaminan hak tanggungan.

2. Batasan Masalah

Berdasarkan ketentuan identifikasi masalah yang telah dipaparkan oleh penulis, maka penulis dalam penelitian ini dapat menentukan batasan masalah, yaitu:

a. Prosedur penjualan barang jaminan hak tanggungan pada akad *murābaḥah* akibat wanprestasi;

b. Pertimbangan hukum hakim dalam memberikan putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tentang perlawanan atas eksekusi hasil lelang jaminan hak tanggungan;

c. Analisis hukum Islam dan hukum acara perdata terhadap putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tentang perlawanan atas eksekusi hasil lelang jaminan hak tanggungan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka skripsi ini akan mengacu pada permasalahan pokok, sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur penjualan barang jaminan hak tanggungan pada perjanjian pembiayaan *murābaḥah* akibat wanprestasi?

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Apa pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan?
3. Bagaimana analisis hukum Islam dan hukum acara perdata terhadap Putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan?

D. Kajian Pustaka

Penelitian yang dilakukan oleh penulis tentang masalah yang ada dalam putusan ini, maka penulis mecari gambaran penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu, yang nantinya bisa sebagai rujukan dan tidak terjadi pengulangan penelitian yang dilakukan terdahulu.

Berdasarkan penelusuran penulisan, terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, antara lain:

1. Ilyas Hanafi, Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Tahun 2017 dengan judul "Analisis Putusan Pengadilan Agama Purbalingga Tentang Wanprestasi Akad *Murābaḥah* Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 0311/Pdt.g/2014/PA.Pbg" yang penelitiannya fokus terhadap kewenangan Peradilan Agama dalam menyelesaikan perkara wanprestasi akad *murābaḥah*, dimana Majelis Hakim memutus perkara tersebut menggunakan pertimbangan undang-undang nomor 3 tahun 2006 tentang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

peradilan agama, undang-undang nomor 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (PT), dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.[7]

2. Dinda Maharani, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2018 dengan judul "Eksekusi Jaminan Terhadap Akad *Murābaḥah* Yang Belum Jatuh Tempo: Prespektif Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus Putusan No. 362K/AG/2013) Pengadilan Agama Padang" yang penelitiannya fokus terhadap eksekusi jaminan terhadap akad *murābaḥah* yang belum jatuh tempo, dimana prespektif hukum positif merujuk pada UU No. 4 Tahun 1996 dan prespektif hukum Islam yang merujuk pada Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002.[8]
3. Wirdatun Hasanah, Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Tahun 2017 dengan judul "Eksekusi Hak Tanggungan Akad *Murābaḥah* di Pengadilan Agama Wonosari (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)" yang penelitiannya fokus terhadap tahapan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan di Pengadilan Agamadikarenakan nasabah melakukan wanprestasi terhadap akad *murābaḥah*.[9]

---

[7]Ilyas Hanafi, "Analisis Putusan Pengadilan Agama Purbalingga Tentang Wanprestasi Akad Murabahah Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 0311/Pdt.g/2014/PA.Pbg" (Skripsi- - Institut Agama Islam Negeri Salatiga, Salatiga, 2017).

[8]Dinda Maharani "Eksekusi Jaminan Terhadap Akad Murabahah Yang Belum Jatuh Tempo: Prespektif Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus Putusan No. 362K/AG/2013) Pengadilan Agama Padang" (Skripsi- - UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2018).

[9] Wirdatun Hasanah, "Eksekusi Hak Tanggungan Akad Murabahah di Pengadilan Agama Wonosari (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)" (Skripsi - - UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2017).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Marnita, 2016, jurnal ini dengan judul "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)" yang penelitiannya fokus terhadap prosedur eksekusi jaminan hak tanggungan pada PT Bank Muamalat Cabang Lampung yang menggunakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana prosedur tersebut dilihat sudah sesuai dengan kaidah *Mashahilul Mursalah* (Kemaslahatan Bersama) dan *Al-'Urf* (kebiasaan dan adat istiadat) yang berlaku di Indonesia.[10]

Beberapa penelitian yang telah dilakukan para peneliti terdahulu jelas ada perbedaan dan persamaan terhadap penelitian ini.Penelitian yang pertama, kedua dan ketiga persamaannya mengenai analisis terhadap putusan pengadilan agama tentang eksekusi hak tanggungan terhadap akad *murābaḥah*, tetapi perbedaannya penelitian-penelitian tersebut menganalisa menggunakan sudut pandang yang berbeda.Sedangkan penelitian yang terakhir (keempat) persamaannya mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan, tetapi perbedaannya terletak pada bahan yang dikaji bukan berupa putusan pengadilan agama.

Meskipun materi pembahasan penelitian-penelitian diatas hampir sama, yakni tentang analisa penelitian putusan mengenai sengketa ekonomi syariah. Dalam penelitian ini penulis lebih memfokuskan terhadap analisa putusan

[10] Marnita, "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah",*Fiat Justisia Journal of Law*, Vol. 10 Issue. 7, (Juli-September, 2016).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pengadilan Agama Magetan tentang perlawanan terhadap eksekusi hasil hak tanggungan.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah dan rumusan masalah diatas, maka penulis ingin memberikan tujuan dari penelitian ini, tujuan tersebut sebagai berikut:

1. Untuk memberikan gambaran mengenai prosedurpenjualan barang jaminan hak tanggungan akad *murābaḥah* akibat wanprestasi.
2. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum hakim Pengadilan Agama Magetan dalam memutus perkara No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan.
3. Untuk memberikan analisis hukum Islam dan hukum acara perdata terhadap putusan Pengadilan Agama Magetan dalam memutus perkara No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini penulis mengharapakan bisa memberi manfaat baik secara praktis maupun secara teoritis.

1. Secara Teoritis

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah ilmu pengetahuan khususnya dalam hal kewenangan pengadilan agama dalam hal eksekusi hasil sengketa jaminan hak tanggungan;
b. Memberikan sumbangsi pemikiran dalam mengembangkan dan menambah pemahaman keilmuan hukum Islam khususnya terhadap prosedur penjualan barang jaminan hak tanggungan pada akad pembiayaan *murābaḥah* kepada mahasiswa prodi hukum ekonomi Islam (muamalah).

2. Secara Praktis
   a. Penelitian ini bisa dijadikan sebagai acuan maupun pembanding bagi peneliti berikutnya untuk membuat karya tulis ilmiah yang lebih sempurna;
   b. Penelitian ini diharapakan juga dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, baik dari pihak yang yang berwenang menyelesaikan sengketa ekonomi syariah dan masyarakat yang melaksanakan eksekusi hak tanggungan dalam akad *murābaḥah*.

G. Definisi Operasional

Definisi Operasional berisi tentang suatu penjelasan yang bersifat operasional dari variabel peneitian ini yang nantinya akan dijadikan rujukan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam menelusuri, menguji, mengukur suatu variabel.[11] Berikut beberapa definisi operasinal yang berhubungan dengan judul penelitian ini:

1. Hukum Islam

   Hukum Islam adalah sekumpulan aturan yang berdasarkan syariat Islam atau Al-quran dan hadis serta ijtihad para ulama'.[12]Khususnya dalam penelitian ini dibidang *al-bai'*. *Al-bai'* adalah kegaiatan *ijāb* dan *qābul* untuk mendapatkan barang tertentu dengan harga tertentu yang menimbulkan pemindahan hak milik.[13]

2. Hukum Acara Perdata

   Hukum Acara Perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materril dengan perantaraan hakim, dimana hukum acara perdata mengatuir bagaimana caranya mengajukan tuntutan hak, memeriksa, serta memutusnya dan pelaksanaan daripada putusannya. Tuntutan hak dalam hal ini tidak lain adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hukum yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah *eigenrichting* atau tindakan menghakimi sendiri.[14] Dalam penelitiann ini hukum acara perdata mengenai kewenangan absolut peradilan agama dalam menangani perlawanan eksekusi hak tanggungan yang merujuk pada *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR).

---

[11] Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, (Surabaya: Sunan Ampel Surabaya, 2017), 14.

[12]Mardani, *Hukum Islam; Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia,* (Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2015), 14

[13]Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah),* (Surabaya: UIN Sunan Ampe Press, 2014), 18-19.

[14] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan

Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan adalah suatu penolakan penggugat atas permohonan tergugat dalam hal mengeksekusi hasil lelang hak tanggungan yang diberikan kepada pengadilan agama Magetan. Dalam penelitian ini analisis terhadap putusan Pengadilan Agama Magetan Nomor. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini bersumber dari data, yang termasuk jenis penelitian pustaka atau penulusuran bahan pustaka (*library research*). Teknik *library research* ini adalah pencarian konsepsi, teori, pandangan atau penemuan yang relevan dengan pokok permasalah yang hendak dicarikan jawabannya.[15]

Serangkaian usaha yang dilakukan oleh penulis untuk memperoleh data yaitu dengan cara membaca, menelaah, mengklarifikasi, mengindentifikasi, dan melakukan pemahaman terhadap ketentuan yuridis yang berlaku serta buku-buku literatur yang sesuai dengan materi penelitian.

2. Data dan Sumber Data

a. Data

[15] Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), 39.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penulis dalam penelitian ini menggunakan data-data sebagai berikut:

1) Data tentang proses penjualan barang jaminan hak tanggungan pada akad pembiayaan *murābaḥah* akibat wanprestasi;
2) Data tentang pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan

b. Sumber Data

Penulis dalam penelitian ini hanya menggunakan data sekunder. Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi.[16]

Penulis menggunakan sumber data sekunder dikarenakan penulis mendapatkan objek yang akan diteliti berupa putusan yang telah didokumenkan dan ditemukan oleh penulis dalam Direktori Putusan Pengadilan Agama Magetan.

Konsekuensi penulis memilih jenis penelitian *library research,* maka penulis diharuskan untuk banyak memakai sumber data sekunder, diantara beberapa sumber data sekunder yang penulis kumpulkan adalah:

1) Dokumen putusan Pengadilan Agama Magetan dalam memutus perkara No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan;

[16] Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. Ke-6, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 106.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) DataPeraturan perundang-undangan;
3) Buku-buku literatur;
4) Jurnal-jurnal;
5) Artikel-artikel;
6) Website yang berhubungan dengan penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian *library research* dilakukan dengan cara mengkaji putusan Pengadilan Agama Magetan dalam memutus perkara No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan dan berbagai buku yang terkait tentang kewenangan pengadilan agama dalam mengeksekusi barang jaminan hak tanggungan, kemudian memberikan kesimpulan apakah pengadilan agama itu berwenang dalam hal mengeksekusi hasil sengketa hak tanggungan yang terjadi dalam akad *murābahah* akibat wanprestasi.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan mempelajari data yang sudah terkumpul dan mengelolanya sehingga bisa menjadi bahan untuk menarik suatu kesimpulan.Kesimpulan tersebut merupakan jawaban atas rumusan masalah.

Adapun teknik analisis data yang digunakan oleh penulis adalah deskriptif analitis.Deskriptif analitis yaiu metode yang digunakan untuk mendapatkan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta yang berhubungan dengan bahan penelitian yang dikaji, yaitu

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tentang putusan Pengadilan Agama Magetan dalam memutus perkara No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan.

Kemudian penulis menggunakan pola pikir deduktif yaitu cara berfikir yang diambil dari pernyataan yang bersifat umum tentang akad *murābaḥah* dan undang-undang mengenai kewenangan pengadilan agama dalam pengertian yang luas, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

I. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar, penulisan penelitian ini terdiri dari lima bab. Masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab yang akan memberika penjelasan secara jelas, terperinci, sistematis serta saling berkaitan agar mudah untuk dipahami. Adapun sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab Pertama, dalam bab pertama terdiri dari latar belakang masalah yang merupakan landasan pemikiran secara garis besar baik secara teoritis maupun fakta lapangan. Dalam bab ini juga terdapat identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian baik secara teoritis maupun secara praktis, definisi operasinal, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, dalam bab kedua ini berisi landasan teori perjanjian akad *murābaḥah,* jual beli (*bai'*) hak jaminan kebendaan akibat wanprestasi, undang-undang jaminan hak tanggungan dan ketika terjadi wanprestasi,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kewenangan absolut pengadilan agama,dan beberapa konsep yang relevan yang dapat digunakan untuk menunjang dalam memecahkan permasalahan penelitian ini.

Bab ketiga, dalam bab ketiga ini berisi mengenai deskripsi data tentang Putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan. Penulis berharap setelah mengetahui isi putusan secara rinci dan jelas sehingga dapat membantu dalam proses penelitian pada tahap penulisan selanjutnya.

Bab keempat, dalam bab keempat ini berisi tentang analisis dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis berdasarkan rumusan masalah mengenai Putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan, baik segi jaminan hak tanggungan pada perjanjian pembiayaan *murābaḥah,* pertimbangan hukum hakim dalam memberikan putusan, dan prosedur penjualan barang jaminan hak tanggungan akad *murābaḥah* dalam putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tentang perlawanan atas eksekusi hasil lelang hak tanggungan.

Bab kelima, bab kelima ini merupakan bab pentup dalam skripsi yang berisi mengenai kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan serta saran-saran yang dibutuhkan yang berkenaan dengan penelitian ini.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD *MURĀBAHAH*, HAK TANGGUNGAN DAN PENGADILAN AGAMA

A. AKAD *MURĀBAḤAH*

1. Pengertian *Murābaḥah*

Murabāḥah secara etimologi adalah *ishtirāk* yang berarti pemberian suatu keuntungan. Sedangkan secara terminologi *murābaḥah* adalah menjual barang dengan ketentuan harga yang jelas, yang didasarkan atas rasa saling percaya. Sehingga pembeli percaya harga pokok yang telah ditentukan oleh penjual. Oleh karena itu tidak memerlukan bukti apapun ataupun sumpah.[1]

Akad *murābaḥah* dalam perbankan syariah adalah pembelian barang oleh bank syariah dengan pembayaran yang ditangguhkan kepada nasabah. Dengan demikian, pengaplikasian akad *murābaḥah* dalam perbankan syariah yaitu permintaan seorang nasabah kepada bank syariah untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang diinginkan, kemudian bank syariah berjanji untuk memenuhi barang yang diinginkan oleh nasabah, yang nantinya bank syariah akan menentukan harga pokok ditambah dengan keuntungan untuk bank syariah yang telah disepakati kedua belah pihak.

Disisi lain, akad *murābaḥah* merupakan salah satu dari jual beli. Jadi dalam pemenuhan barang yang diinginkan oleh nasabah, nasabah sendiri

[1] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid *5*, terj. Abdul Hayyie al-Kattani, et.al., (Jakarta: Gema Insani, 2011), 362.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang melakukan jual beli kepada pemasok barang yang diinginkan. Fungsi bank syariah disini adalah sebagai pemberi fasilitas pembiayaan untuk memenuhi barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Dan hubungan antara bank dengan pemasok barang adalah sebagai kuasa dari dan atas nama nasabah bank.[2]

2. Landasan Hukum Akad *Murābaḥah*

a. Al-Quran

1) Akad *murābaḥah* merupakan salah satu dari sistem jual beli, jadi ayat al-Quran yang secara umum menerangkan diperbolehkannya jual beli terdapat dalam Q. S. al-Baqarah (2): 275;

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ.....

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (Q. S. al-Baqarah (2): 275)[3]

2) Q. S. An-Nisa' (4): 29;

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ

مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا

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 (Q. S. An-Nisa' (4): 29)

---

[2] Boedi Abdulloh dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 131.

[3] Departemen Agama RI, alQuran dan Terjemahnya (Solo: PT. Tiga Serangakai Pustaka Mandiri, 2016), 47.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Q. S. al-Baqarah (2): 280;

وَإِن كَانَ ذُو عُسرَة فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيسَرَةٍۚ وَأَن تَصَدَّقُواْ خَير لَّكُم إِن كُنتُم تَعلَمُونَ

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 (Q. S. al-Baqarah (2): 280)[4]

b. Sunnah Rasulullah Saw

1) Hadis dari riwayat Ibnu Mājah, dari Syuaib:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى الله عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيْهِنَّ البَرَكَةُ: البَيْعُ إِلَى أَجَلٍ ، وَالمقَارَضَةُ، وَخَلْطُ البُرَّ بِالشَّعِيْرِ لِلْبَيْتِ لاَ لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

" Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, muqaraddhah (nama lain dari mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah)[5].

2) Sebuah riwayat dari Ibnu Mas'ud *Radhiyallahu 'Anhu*, menyebutkan bahwa memperbolehkan melakukan jual beli dengan mangambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk setiap sepuluh dirham harga pokok.[6]

[4] Ibid., 47.
[5] Darussalam Li an-Nasr wa At-Tauzi',*Mausu'ah al-Hadits al-Syarif al-Kitab al Sittah,* (Saudi Arabia, Maktabah Dar as-Sala,2018), 2613.
[6] Wahbah az-Zuhaili, Al-*Fiqh al- Islami wa Adillatuh*, Juz IV, (Syiria: Dar Al-Fikr, 1997), 3766.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Ijma

Transaksi akad *murabāḥah* ini telah diaplikasikan di segala kurun dan tempat tanpa ada yang membantahnya, pernyataan ini membuktikan bahwa para ulama telah menyepakatinya.[7]

3. Rukun dan Syarat Akad *Murābaḥah*[8]

a. Penjual (*bāi'*), penjual harus cakap hukum, sukarela dan memiliki syarat untuk memberitahu modal yang telah diberikan, harus menjelaskan jika barangnya terjadi cacat setelah pembelian, dan penjual juga harus menjelaskan segala hal yang berkaitan tentang barang tersebut, misalnya pembelian barang dengan cara tidak kontan, dimana pembeli nantinya bisa memilih antara meneruskan pembelian atau membatalkannya. Dalam hal ini cakap hukum merujuk dalam firman Allah SWT

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu yang dijadikan Allah pokok kehidupan (Q. S. An-Nisa' (4): 5)[9]

[7] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamala)*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 180.
[8] Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 50.
[9] Departemen Agama RI, alQuran dan Terjemahnya..., 77.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Pembeli (*musytari*), pembeli memiliki syarat hrus cakap hukum, sukarela, dan mengerti kontrak yang telah disepakati bersama, dan tidak ada unsur penipuan. Hal ini seperti dalam sabda Rasulullah Saw "*Tidak termasuk dalam golongan kami, orang yang menipu kami*"[10]

c. Barang yang diperjualbelikan (*mābi'*), kriteria barang yang dalam kontrak harus jelas, barang tersebut tidak merupakan barang yang haram, barang yang bisa diambil manfaatnya, kepemilikan penuh milik yang berakad. Hal ini seperti dalam sabda Rasululloh Saw "*Jangan engkau jual barang yang bukan milikmu".* (HR. Abu Daud dan Tirmidzi)

d. Harga barang yang diperjualbelikan (*tsaman*)

1) Mengetahui harga awal

Mengetahui harga awal ini merupakan syarat yang sangat penting dalam akad *murabāḥah*, karena apabila jika harga awal ini tidak diberitahukan dalam akad *murabāḥah* ini maka akad ini menjadi *fasid* (tidak sah).[11] Di perbankan syariah, bank harus menunjukkan bukti pembelian barang kepada nasabah.

2) Mengetahui keuntungan

Keuntungan harus diketahui dan dimusyawarahkan oleh kedua belah pihak. Diperbankan syariah keuntungan disebut juga margin. Margin dalam akad *murābaḥah* diperbankan syariah harus dimusyawarahkan dan disepakati antara bank dan nasabah,

[10] Darussalam Li an-Nasr wa At-Tauzi',*Mausu'ah al-Hadits*…, 602.
[11] Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam,* Cet ke-2(Surabaya: IMTIYAZ, 2017), 177.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sehinggan nasabah mengetahui keuntungan bank yantg akan didapatkan.

3) Harga awal dapat diukur dan dihitung

Syarat *murābaḥah* selanjutnya adalah harga awal harus diukur baik dengan takaran, timbangan, ataupun hitungan.

4) Akad *murābaḥah* ini tidak boleh bercampur dengan akad yang mengandung riba. Jika jual beli *murābaḥah* terjadi pada barang-barang ribawi maka hendaknya pada harga pokok tidak menimbulkan terjadinya riba *nasiah*.[12]

Akad *murābaḥah* tidak boleh dilaksanakan jika akad jual beli yang pertama tidak sah, karena akad *murābaḥah* merupakan jual beli harga awal ditambah dengan keuntungan (margin).

e. *Shīghat Ījāb* dan *qābul*, antara *Ījāb* dan *qābul* harus sesuai dengan kontrak baik dalam ruang lingkup barang atau harga, tidak mengandung unsur yang merugikan antara pihak yang berakad.

4. Aplikasi Akad *Murābaḥah* di Perbankan Syariah

Perbankan syariah menerapkan akad *murābaḥah* sebagai produk pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam hal pembelian barang-barang konsumtif, modal kerja, dan kebutuhan investasi. Pembiayaan kebutuhan konsumtif misalnya untuk pembelian rumah, kendaraan, barang-barang rumah tangga dan lain-lain. Pembiayaan modal

[12] Wahbah az-Zuhaili, Al-*Fiqh al- Islami*…, 360.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kerja misalnya untuk membeli bahan baku usaha, peralatan untuk usaha dan modal kerja yang tidak berkelanjutan. Sedangakan pembiayaan investasi misalnya untuk membeli mesin-mesin untuk meningkatkan dan memperbarui teknologi.

Nasabah yang melakukan pembiayaan diperbankan syariah adalah nasabah yang membutuhkan objek tertentu, tetapi finansial nasabah tidak mencukupi untuk membeli secara tunai, karena akad *murābaḥah* ini merupakan jual beli dengan prinsip angsuran. Dengan demikian, dalam akad *murābaḥah* ini bank bertindak sebagai penjual, disisi lain bank bertindak sebagai pembeli, karena bank tidak memiliki *inventory* terhadap objek yang dibutuhkan oleh nasabah sehingga bank akan membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada pemasok, yang kemudian akan memberikannya kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati.

Harga yang ditentukan oleh bank adalah harga beli dari pemasok ditambah margin dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut. Apabila barang yang dibeli dari pemasok mendapat diskon, dan hal tersebut terjadi sebelum dilaksanakannya akad, maka diskon tersebut merupakan hak nasabah. Sehingga harga pokok yang dipakai adalah harga setalah diskon.[13]

Besarnya margin pada setiap pembiayaan akad *murābaḥah* berbeda, bergantung terhadap besar kecilnya risiko yang ditanggung

[13] Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah*..., 181.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk pembiayaan tersebut, bukan bergantung terhadap lamanya jatuh tempo pembiayaan.

Sebelum bank melakukan pembelian barang kepada pemasok, bank dapat meminta jaminan (*dhomman*), yang sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia dan pemerintah, yang dituangkan dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Jaminan biasanya cukup dengan barang yang jadikan objek perjanjian. Namun, jika harga pokok objek yang dijadikan jaminan lebih kecil dibandingkan dengan pembiayaan yang lebih besar, maka pihak bank berhak meminta jaminan untuk meminimalisir adanya risiko dan agar nasabah serius untuk melunasi angsurannya.

Selain dengan cara meminta jaminan, pihak bank juga bisa meminta nasabah untuk membayar *urbun*. *Urbun* tersebut sebagai uang muka pembelian kepada nasabah apabila kedua belah pihak telah bersepakat. Apabila akad *murābaḥah* telah dilakukan, maka *urbun* tersebut menjadi bagian dari pembayaran piutang *murābaḥah.* Tetapi apabila akad *murābaḥah* batal dilaksanakan maka *urbun* tersebut dikembalikan setelah dikurangi denga kerugian yang ditanggung oleh bank syariah tersebut. Jika *urbun* itu lebih kecil dari kerugian yang ditanggung oleh bank, maka bank berhak meminta tambahan kepada nasabah.[14]

[14] Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah*, (Surabaya: UINSA Press, 2014), 107.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketika sudah terjadi serah terima barang dan sudah adanya kesepakatan antara bank dan nasabah, maka kewajiban nasabah adalah mengangsur sesuai perjanjian yang telah disepakati. Jika ditengah perjalanan nasabah melunasi piutangnya sebelum jatuh tempo, maka bank akan memberikan potongan pelunasan dari kewajiban pembayaran sesuai dengan pertimbangan dan kebijakan bank. Hal ini telah tercantum dalam Fatwa DSN 23/DSN-MUI/III/2002.[15]

Bagi nasabah yang tidak mampu membayar, dikarenakan nasabah tersebut mengalami kepailitan dalam menjalankan usahanya atau hal yang lainnya, maka bank dapt melakukan hal-hal berikut ini:[16]

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*).

   Rescheduling yaitu cara yang dilakukan oleh bank dengan memperpanjang jangka waktu tempo pelunasan pembiayaan *murabāhah* tanpa mengubah sisa angsuran yang harus dibayarkan.

b. Persyaratan kembali (*reconditioning*).

   Reconditioning yaitu cara yang dilakukan oleh bank dengan menetapkan persyaratan kembali pembiayaan akad *murābaḥah* dalam hal perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu tempo dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah.

c. Penataan kembali (*restructuring*).

---

[15] Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muamalah*..., 64-65.
[16] Faturrahman Djamill, *Penyelesaian Pembiyaan Bermasalah Di Bank Syariah,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 88.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Restructuring yaitu cara yang dilakukan oleh bank dengan menambah dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah yang berjangka waktu menengah, dan konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara.[17]

Menurut DSN MUI Nomor. 47/DSN-MUI/II/2005 yang menetapkan penyelesain pembiayaan akad *murābaḥah* yang bermasalah, dimana perbankan syariah boleh melakukan penyelesaian *murābaḥah* bagi nasabah yang tidak bisa melunasi angsurannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan sebagai berikut:[18]

a. Objek murabahah dan atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui bank syariah dengan harga pasar yang telah disepakati;
b. Nasabah melunasi sisa angsurannya dengan hasil penjualan barang jaminannya;
c. Apabila hasil penjualan barang jaminan nilainya lebih tinggi, maka pihak bank akan mengembalikan sisanya ke nasabah;
d. Apabila hasil penjualan barang jaminan nilainya lebih kecil, maka hutang tetap dalam tanggungan nasabah;
e. Apabila nasabah tidak mampu membayar setalah barang jaminan dijual oleh bank, maka pihak bank akan membebaskannya.

[17] Fauzi Maulana Massaro, " Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Dengan Cara Restrukturisasi Yang Terdapat Pada BPRS Sukowati Cabang Boyolali", (Skripsi—Institut Agama Islam Negeri Surakarta, Surakarta, 2017), 27-28.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Sistem Jual Beli Barang Jaminan Prespektif Ekonomi Islam

a. Pengertian Jual Beli (*Bai'*)

Kata *bai'* dapat diartikan dengan kata *al-mubādalah* dan *at-tijārah,* yang mempunyai arti mengganti dan menukar sesuatu dengan yang lain. Kata *bai'* dalam bahasa arab juga sering diartikan dengan pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira'* (beli). Dengan demikian, kata *bai'* berarti "jual" , melainkan juga bermakna beli. Secara etimologi yaitu saling menukarkan suatu barang dengan barang yang lainnya (مقابلة شيءبشيء).

Secara terminologi jual beli adalah perpindahan hak milik suatu barang dengan barang yang lain atas dasar saling suka sama suka dan menggunkan alat tukar yang dibenarkan oleh syara'.[19]

Definisi jual beli diatas dapat disimpulkan bahwasanya jual beli suatu bentu perjanjian. Bentuk dan cara jual beli dalam Islam sangatlah banyak, salah satunya adalah jual beli dengan cara lelang. Jual beli dengan sisitem lelang disebut juga *muzayyadah.*

b. Jual Beli Lelang (*Muzayyadah*)

1) Pengertian Jual Beli Lelang (*Muzayyadah*)

Jual beli lelang (*muzayyadah*) adalah suatu sistem penjualan didepan umum dengan memenangkan kepada penawar

[19] Idri, *Hadits Ekonomi (Ekonomi Dalam Prespektif Hadits Nabi)*, Cet-1, (Surabaya: UINSA Press, 2014), 86-87.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang tertinggi. Setelah itu terjadi akad dan pembeli bisa mengambil barang lelang dari penjual.

Hadis yang menerangkan jual beli lelang diambil dari kitab *Subulus Salam* diterangkan dari Ibnu Abdi Dar berkata, "*Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang lain dengan adanya penambahan harga (lelang), dengan kesepakatan di antara semua pihak*". Dengan adanya hadis tersebut bahwasanya hukum jual beli lelang adalah *mubah*, bukan termasuk jual beli yang mengandung unsur riba, juga tidak merupakan praktik penawaran suatu barang yang sudah ditawar oleh orang lain.

2) Landasan Hukum Jual Beli Lelang (*muzayyadah*)

Islam menerangkan bahwasanya memperbolehkan jual beli lelang, dalam fiqh disebut juga akad *bai' muzayyadah*. *Bai' muzayyadah* ini telah dipraktekkan oleh Rasulullah saw. Landasan hukum jual beli lelang sebagai berikut:

a) Al-Quran

Q. S. al-Baqarah (2): 275;

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ.....

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.(Q. S. al-Baqarah (2): 275)[20]

b) Hadis Rasulullah Saw

[20] Departemen Agama RI, alQuran dan Terjemahnya..., 47.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

أَنَّ رَجُلاً مِنَ الأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى الله عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلَهُ فَقَالَ لَكَ فِيْ بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى حِلْسٌ نَبْلَسُ بَعْضَهُ وَقَدَحٌ نَشْرَبُ فِيْهِ الماءَ قَالَ ائْتِنِي بِهِمَا فَأَخَذَ هُمَا رَسُوْلُ الله صَلَّى الله عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِيْ هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخُذُ هُمَا بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَزِيْدُ عَلَى دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخُذُهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الأَنْصَارِيَّ

Artinya : Dari Anas bin Malik ra bahwasanya ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Rasulullah saw dan dia meminta sesuatu kepada Rasulullah saw. Rasulullah saw bertanya kepada lelaki itu,"apakah dirumahnya tidak menemui sesuatu?" ,lelaki tersebut menjawab,"ada sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air." Rasulullah bertanya kembali, "kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku." Lelaki tersebut kemudian pulang dan datang kembali dengan membawa kedua barang tersebut. Setelah itu Rasulullah saw bertanya,"siapa yang ma membeli barang ini?". Salah seorang sahabat beliau menjawab, "saya mau membelinya dengan harga satu dirham". Rasulullah kemudian bertanya kembali, "adakah yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?". Rasulullah menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, "aku mau membelinya dengan harga dua dirham". Maka Rasullullah memberikan kedua barang tersebut kepada sahabat yang membeli dua hirham, beliau mengambil uang dari sahabat kemudian memberikannya kepada lelaki Anshar. (HR. Ibn Majah)[21].

[21] Darussalam Li an-Nasr wa At-Tauzi', *Mausu'ah al-Hadits*…, 2608.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Rukun dan Syarat Jual Beli Lelang (*Muzayyadah*)[22]

a) Orang-orang yang berakad harus cakap hukum, saling sukarela dan kesanggupan penyerahan objek lelang;

b) Objek yang dijadikan lelang, mencakup segala keadaan objek lelang, seperti kepemilikan pada barang yang akan dilelang, dimana harus mempunyai tanda bukti sebagai pemilik atas objek lelang dan tidak ada manipulasi terhadap objek lelang (transparansi);

c) Kesepakatan harga dimuka umum tanpa adanya perselisihan;

d) Dalam memenangkan lelang tidak ada unsur kolusi dan suap.

4) Macam-Macam Jual Beli Lelang (*Muzayyadah*)[23]

Jual beli lelang terdiri dari dua macam, yaitu lelang turun dan lelang naik.

a) Lelang Turun adalah suatu lelang yang dilakukan dimuka umum, dibuka dengan harga tawar tertinggi, kemudian harga semakin turun. Dengan adanya itu kuasa dari penjual tetap memenangkan kepada penawar tertinggi yang ditandai dengan ketukan atas dimenangkannya lelang.

b) Lelang Naik adalah suatu lelang yang dilakukan dimuka umum, dibuka dengan harga rendah, kemudian harga semakin naik. Dengan adanya itu kuasa tetap memenangkan kepada

[22] http://ulgs.tripod.com/favorite.htm-ekonomi-Islam/ diakses pada 15 November 2019 pukul 09.00

[23] http:// one. Indoskripsi.com/judul-skripsi-tugas makalah/hukum Islam/hukum lelang dalam Islam. Diakses pada 15 November pukul 09.00

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penawar yang tertinggi. Lelang naik ini disebut juga *Dutch Auction*.

5) Sistem Jual Beli Lelang (*Muzayyadah*)

Jual beli lelang (*Muzayyadah*) memiliki dua sistem pelelangan, yaitu sistem lelang dengan cara lisan dan sistem lelang dengan cara tulisan.[24]

a) Sistem Pelelangan Dengan Cara Lisan

Sistem pelelangan dengan cara lisan ini merupakan sistem lelang yang telah disebutkan pada pembahasan sebelumnya yakni lelang turun dan lelang naik.

b) Sistem Pelelangan Dengan Cara Tulisan

Sistem pelelangan dengan cara tulis terdapat beberapa langkah. Langkah yang pertama adalah para juru lelang menyebarkan surat penawaran yang telah disediakan oleh penjual atau dikuasakan kepada kantor lelang.

Surat tersebut berisi tentang identitas calon pembeli, keterangan sebagai pembeli sendiri atau sebagai kuasa dari pemberi, syarat-syarat penawaran, jenis barang yang ditawarkan dan jumlah barang yang ditawarkan.

Setelah para calon pembeli mengisi identitas tersebut, surat dikumpulkan ke kotak yang telah disediakan oleh juru sita di tempat pelelangan. Juru lelang kemudian membaca

[24] Ayubi Ahmad, *Fikih Lelang Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Positif,* (Jakarta: Kiswah, 2004), 77-79.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

semua surat dan memaggil calon pembeli dengan menawar harga tertinggi/ terendah. Jika terjadi persamaan harga dalam penawaran, maka juru lelang akan melakukan pengundian untuk menentukan pembeli yang sah, atau dengan acara yang lain, seperti dengan cara perundingan.

B. HAK TANGGUNGAN

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan lahir dari hukum adat yang berlaku di masyarakat Indonesia, berkaitan erat dengan reformasi hukum tanah pasca keluarnya undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dimana semua hukum yang dipakai adopsi dari prinsip hukum adat yang ada dalam masyarakat. Dari pernyataan tersebut hak tanggungan disebut juga *jonggolan* atau *ajeran.*[25]

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-undang tersebut judul dari penamaan lembaga jaminan atas tanah yaitu "Hak Tanggungan". Penamaan Hak Tanggungan dalam undang-undang pokok agraria bertujuan untuk pengganti lembaga jaminan hipotek dan *credietverband.*[26]

---

[25] Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan Pendaftaran, Dan Eksekusi),* (Bandung: Mandar Maju, 2015), 70.
[26] Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 330.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

> Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pernyataan diatas menyimpulkan pengertian hak tanggungan secara umum adalah hak jaminan kebendaan atas tanah untuk pelunasan utang debitor kepada kreditor. Dengan begitu, jika debitur melakukan wanprestasi, maka kreditor berhak menjual tanah yang dijadikan hak tanggungan. Penjualan tanah tersebut bisa melalui pelelangan umum tanah.

2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Hak tanggungan memiliki beberapa ciri-ciri tertentu yang membedakan dengan jaminan yang lainnya. Ciri-ciri tersebut adalah:[27]

a. Hak tanggungan adalah salah satu dari hak jaminan kebendaan;
b. Hak jaminan kebendaan diatas adalah jaminan kebendaan atas tanah, baik berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, baik diatas maupun dibawah permukaan tanah;

[27] Ibid., 33-37.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Pembebanan hak tangungan diatas sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dan agar debitor memenuhi tanggung jawab atas suatu perikatan yang telah dilakukan;

d. Hak tanggungan mempunyai kedudukan yang istimewa, dimana pemegang hak tanggungan sebagai kreditor *preverent.* Kreditor *preverent* berhak dalam mengambil pelunasan utang tertentu yang bersangkutan.

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

a. Asas *droit de preferent*, asas ini merupakan isi dari pasal 1 angka 1 undang-undnag Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana pasal tersebut telah menyatakan bahwasanya hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap pemegangnya;

b. Asas *droit de suite*, asas ini berarti bahwa selalu mengikuti jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Jika objek tersebut dipindah tangankan ke pihak lain, kreditur masih dapat menggunakan haknya yakni melalui eksekusi, jika debitur tersebut wanprestasi;

c. Asas *spesialitas*, asas ini berarti pembebanan hak tanggungan itu sah jika spesifikasi piutang debitur dijelaskan secara lengkap. Dalam pasal 11 UUHT juga menjelaskan tentang asas *spesialitas* yang lebih menekankan terhadap pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan);

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Asas *publisitas*, dalam pasal 13 UUHT menjelaskan tentang keharusan dalam pemberian hak tanggungan didaftarkan ke kantor pertanahan, sebab jika didaftarkan ke kantor pertanahan bersifat terbuka dan diketahui oleh umum. Pendaftaran dilakukan maksimal tujuh hari sejak mendapat tandatangan APHT;

e. Asas mudah dan pasti, asas ini berarti hak tanggungan yang kuat adalh hak tanggungan yang mudah dan pasti dalam melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi;

f. Asas tidak dapat dibagi-bagi, asas ini berarti hak tanggungan tidak dapat dibagi kecuali ada ketentuan dalam APHT;

g. Asas *accessoir,* asas ini berarti adanya hak tanggungan dikarenakan adanya perjanjian pokok yang mendasari (perjanjian utang piutang).[28]

4. Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 UUHT berisi tentang objek tertentu yang bisa dijadikan hak tanggungan, yakni: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

a. Hak Milik dalam bahasa Belanda diartikan dengan *eigendom*, sedangkan dalam bahasa Inggris diartikan dengan *ownership*.[29] Hak Milik berdasarkan UUPA adalah hak turun menurun, terkuat dan

[28] Sutan Remi Syahdeni, *Hak Tanggungan:Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang dihadapi Oleh Pihak Perbankan, Suatu Kajian Mengenai UUHT,* (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), 20.

[29] Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*, (Depok: KENCANA, 2017), 97.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah, dengan adanya ketentuan bahwa kekuasaan pemegang hak milik bisa menggunakan hak sesuai dengan kehendaknya, dengan melihat fungsi sosial tanah, sehingga apabila kepentingan umum menghendaki hal lain atas tanah tersebut, maka tanah tersebut dapat dibebaskan dengan ganti rugi yang sesuai.

b. Hak Guna Usaha dalam bahasa Belanda diartikan dengan *erfpacht*. HGU adalah tanah milik Negara ytang nantinya akan diperuntukkan untuk kepentingan pertanian, perikanan, atau peternakan. Meskipun milik Negara dan diserahkan kepada pemagang HGU untuk kepentingn tertentu, tetapi HGU bisa dipindahtangankan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah atau waris.
c. Hak Guna Bangunan dalam bahasa Belanda diartikan *opstal*. HGB adalah hak untuk membangun dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang maksimal 30 tahun. Seperti halnya HGU, HGB juga bisa dipindahtangankan.
d. Hak Pakai bukan perjanjian sewa menyewa atau pengolahan tanah, melainkan hak pakai adalah hak untuk mengambil dan memakai hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, dimana pejabat Negara yang berwenang atau pemilik tanah memberi wewenang dan kewajiban kepada pemegang hak pakai. Hak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pakai ini memiliki jangka waktu yakni paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

5. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan akad *accesoir* dari perjanjian utang piutang, oleh karena itu pihak-pihak yang terlibat dalam hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan baik warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing.

Pembebanan jaminan hak tanggungan yang dilakukan dalam akad utang piutang melaluin beberapa tahapan sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT, tahapan itu sebagai berikut:[30]

a. Perjanjian utang piutang, yang kemudian dilanjutkan dengan perjanjian atas pemberian hak tanggungan untuk pelunasan utang tertentu;
b. Pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh PPAT sesuai perundang-undangan yang berlaku atas dasar pemberian hak tanggungan;
c. Hak tanggungan harus didaftrakan di Kantor Pertanahan. Apabila hak tanggungan berupa tanah, dimana tanah tersebut merupakan konversi dari hak lama, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan;

[30] Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2012), 41.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Selanjutnya penerbitan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).[31]

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan disebabkan oleh berbagai faktor, diantaranya adalah:[32]

a. Hak tanggungan bersifat *accesoir*, jadi jika utang debitor hapus maka hak tanggungan juga hapus;
b. Pemegang hak tanggungan melepaskan hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan disertai dengan pernyataan tertulis;
c. Pembersihan hak tanggungan dikarenakan permohonan pembeli hak tanggungan yang didasarkan atas penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
d. Jika hak atas tanah yang diajadikan hak tanggungan hapus maka tidak berpengaruh kepada utang yang dijamin oleh hak tanggungan.

7. Eksekusi Hak Tanggungan

Beberapa cara yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan ketika pemberi hak tanggungan cidera janji, diantaranya adalah:[33]

[31] Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan…, 109.*
[32] Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang*…,46.
[33] Ibid., 47-48.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Penjualan objek hak tanggungan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, dimana eksekusi hak tanggungan harus sesuai dengan prosedur yang berlaku didalam undang-undang, jika tidak sesuai maka batal demi hukum. Penjualan objek hak tanggungan bisa dilakukan dengan penjualan dibawah tangan yang nantinya akan mendapatkan harga penawaran tertinggi. Pelaksanaan penjualan objek bisa dilakukan setelah satu bulan diedarkan surat adanya penjualan objek hak tanggungan didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat dan minimal dua surat kabar yang memuat pemberitahuan penjualan objek tersebut;
b. Menggunakan titel eksekutrial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan yang berarti pemegang hak tanggungan memaksa pemberi hak tanggungan untuk melunasi utangny baik dibantu oleh pengadilan atau langsung melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan.

8. Perlawanan Lelang Hak Tanggungan

Eksekusi dilakukan ketika pemberi hak tanggungan melakukan cidera janji. Pelaksanaan tersebut tidak selalu berjalan lancar, ada juga pemberi hak tanggungan melakukan perlawanan atas eksekusi tersebut, dimana perlawanan harus melihat substansi dan tujuan dari perlawanan itu sendiri.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mengacu pada pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg bahwa perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan, maka perlawanan eksekusi dibagi menjadi beberapa hal, yaitu:[34]

a. Perlawanan Tereksekusi

   Perlawanan oleh tereksekusi itu tidak mempengaruhi pelaksanaan lelang, jadi jika ada tereksekusi melakukan perlawanan maka proses lelang terus berjalan. Hal ini dikuatkan dengan ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR, dalam ketentuan ini menjelaskan bahwa menitik beratkan terhadap perlawanan pihak ketiga yang didasarkan atas Hak Milik.

b. Perlawanan Pihak Ketiga

   Perlawanan oleh pihak ketiga sering dilakukan sejak terjadi sita eksekusi terhadap objek hak tanggungan, karena pihak ketiga tersebut baru mengetahui jika hak miliknya terseret dalam sita jaminan hak tanggungan.

c. Perlawanan Pasca Eksekusi

   Perlawanan yang dilakukan pasca eksekusi, maka perlawanan tersebut bukan termasuk suatu perlawanan, melainkan harus diubah menjadi sebuah gugatan baru, karena objek eksekusi hak tanggungan sudah ditangan pemenang lelang.

[34] Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan…,* 130-135.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. PENGADILAN AGAMA

1. Pengertian Pengadilan Agama

Pengadilan agama dan peradilan agama tidak ada perbedaan arti dalm kamus bahasa arab. Secara etimologi pengadilan agama disebut juga *al-qadha* yang mempunyai arti memutuskan, melaksanakan, menyelesaikan. Sedangkan secara terminologi pengadilan agama adalah suatu badan peradilan agama pada tingkat pertama yang mempunyai fungsi untuk mengadili atau menyelesaikan perkara dalam rangka kekuasaan kehakiman, yang didalamnya mempunyai kewenangan absolut dan relatif, dimana disesuaikan denga n peraturan perundang-undangan. Dalam bahasa Arab disebut juga dengan *al-Mahkamah*.

Peradilan agama sendiri adalah suatu upaya untuk mencari suatu keadilan dalam perkara tertentu yang telah disebutkan dalam undang-undang dihadapan badan peradilan. Dalam bahasa Belanda disebut *recshtpraak* dalam undang-undang tertuang dalam pasal 1 butir 2 UU Nomor 3 Tahun 2006.

2. Landasan Hukum Peradilan Agama

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 yang memuat dalam Lembaran Negara Nomor 49 Tahun 1989 dan Undang-Undang 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang tersebut telah diubah sebanyak dua kali, perubahan terakhir yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Undang-Undang No. 3

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tahun 2006 tersebut adalah sebuah amandemen dari Undang-Undang No. 7 Tahun 1989, dan landasan hukum peradilan agama Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 diperbarui dengan Undang-Undang No. 50 Tahun 2009.[35]

3. Kompetensi Peradilan Agama

Peradilan Agama mempunyai dua kompetensi yakni kompetensi relatif dan kompetensi absolut.[36]

a. Kompetensi relatif pengadilan disebut juga yurisdiksi relatif yang artinya pengadilan agama mempunyai wilayah hukum tertentu. Pengadilan Tingkat Pertama berada di wilayah Kabupaten/Kota, Pengadilan Tingkat Banding berada di wilayah Provinsi, dan Pengadilan Tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) berada diwilayah Mahkamah Agung RI.
b. Kompetensi absolut pengadilan adalah kewenangan pengadilan agama yang berhubungan dengan jenis perkara, jenis pengadilan, atau tingkatan pengadilan.

Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 menyatakan bahwa " pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

[35] Erfania Zuhriyah, *Peradilan Agama Indonesia Sejarah, Konsep dan Praktik Pengadilan Agama*, (Malang: Setara Press, 2016), 5.
[36] Roihan A. Rosyid, *Hukum Acara Peradilan Agama,* (Depok: PT Raja Grafindo Husada, 2015), 25-28.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Perkawinan;
2) Waris;
3) Wasiat;
4) Hibah;
5) Wakaf;
6) Zakat;
7) Infak;
8) Sedekah;
9) Ekonomi Syariah.

Ekonomi Syariah meliputi bank syariah; lembaga keuangan mikro syariah; asuransi syariah; reasuransi syariah; reksadana syariah; obligasi syariah; dan surat berjangka menengah syariah; dana pensiun lembaga keuangan syariah dan bisnis syariah.

4. Putusan dan Upaya Hukum Peradilan Agama

Putusan adalah sebuah produk Pengadilan Agama yang disebabkan oleh adanya pihak-pihak yang berperkara yaitu antara penggugat dan tergugat. Putusan tersebut berisi tentang perintah dari Pengadilan terhadap pihak yang kalah untuk melakukan suatu tindakan, baik itu berupa hukuman, ganti rugi atau pelepasan hak.

Pasal 185 HIR, Pasal 196 RBg, dan Pasal 46-68 Rv menjelaskan tentang berbagai macam putusan pengadilan agama yang dapat dijatuhkan oleh hakim, diantaranya adalah:[37]

a. Ditinjau Dari Kehadiran Para Pihak

1) Putusan Gugatan Gugur

[37] Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), 872.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 124 HIR, Pasal 77 Rv berisi mengenai putusan ini, yang menjelaskan bahwa putusan gugatan gugur apabila dalam persidangan yang telah ditentutukan penggugat atau kuasa dari penggugat tidak hadir, padahal telah dipanggil dengan patut. Dengan adanya hal tersebut maka hakim hajim berwenang untuk menjatuhkan putusan untuk menggugurkan gugatan penggugat dan penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara.

2) Putusan *Verstek*

Pasal 125 ayat (1) HIR, Pasal 78 Rv berisi mengenai putusan ini, yang menjelaskan bahwa putusan *verstek* merupakan kebalikan dari putusan gugatan yang digugurkan. Putusan *verstek* adalah tidak kehadirannya tergugat tanpa alasan yang sah dalam sidang pertama yang telah ditentukan, padahal telah dipanggil dengan patut oleh juru sita. Upaya hukum putusan ini adalah *verzet*.

3) Putusan *Contradictoir*

Putusan *contradictoir* adalah suatu putusan yang tidak dihadiri oleh salah satu atau para pihak ketika putusan dijatuhkan.

b. Ditinjau Dari Segi Sifatnya[38]

1) Putusan *Declaratoir*

Putusan ini bersifat menetapkan bukan mengadili, karena amarnya hanya menyatakan suatu keadaan, yang nantinya akan

[38] Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama,* (Jakarta:KENCANA, t.t), 297-299.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sah keadaan tersebut menurut hukum. Misalnya tentang pengangkatan anak.

2) Putusan *Constitutif*

Putusan ini bersifat menimbulkan hukum yang baru dan menghentikan hukum yang lama, sehingga tidak memerlukan paksaan atas pelaksaannya. Misalnya pernyataan kepailitan suatu usaha.

3) Putusan *Comdemnatoir*

Putusan ini bersifat memberikan hukuman kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk melaksanakan suatu prestasi yang telah ditetapkan oleh hakim yang dituangkan dalam suatu putusan, sehingga memerlukan paksaan atas pelaksanaannya.

c. Ditinjau Pada Saat Penjatuhannya

1) Putusan Sela (*tussen vonnis*)

Putusan sela adalah suatu kesatuan dari berita acara persidangan, dimana putusan yang dijatuhkan oleh hakim sebelum putusan akhir dijatuhkan guna untuk mempermudah permeriksaan perkara dan memperlancar jalannya persidangan.[39]

a) Putusan *Preparatoir*, putusan ini tidak mempengaruhi putusan akhir, hanya sebagai persiapan sebelum putusan akhir

[39] Anshary, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Agama Dan Mahkamah Syariah*, (Bandung: Mandar Maju, 2017),

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dijatuhkan dan agar penggugat/pemohon insidentil datang dalam persidangan.

b) Putusan *Interlocutoir*, putusan ini sangat mempengaruhi putusan akhir karena berfungsi untuk menunjukkan bukti-bukti perkara. Misalnya putusan pemeriksaan saksi-saksi atau tempat.

c) Putusan Insidentil, putusan yang berhubungan dengan persitiwa dalam suatu perkara tetapi tidak berhungan langsung dengan pkok perkara. Putusan ini hanya berfungsi menghentikan sementara pemeriksaan dalam persidangan. Misalnya putusan permohonan sita jaminan.[40]

d) Putusan Provisi, putusan memerlukan tindakan pendahuluan untuk kepentingan salah satu pihak atau para pihak sebelum dijatuhkannya putusan akhir. Misalnya selama gugatan perceraian berlangsung, penggugat memohon kepada pengadilan untuk tidak tinggal serumah.[41]

2) Putusan Akhir

Putusan akhir merupakan produk utama dari suatu persidangan, dimana dijatuhkan diakhir untuk mengakhiri pemeriksaan dipersidangan.[42]

---

[40] Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Dan Mahkamah Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 119.
[41] Anshary, *Hukum Acara Perdata*…, 150.
[42] Ibid., 151.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a) Secara Formil Mencakup Semua Fakta Yang Telah Ditemukan dan Putusan Sela Yang Diambil

b) Penetapan Hubungan Hukum Antara Para Pihak[43]

(1) Menyatakan gugatan tidak dapat diterima, yaitu gugatan/permohonan tidak dapat diterima karena berbagai macam syarat hukum formil dan materiil tidak terpenuhi (putusan negatif).

(2) Menolak gugatan penggugat, yaitu putusan akhir yang dijatuhkan setelah melakukan semua tahapan pemeriksaan, dan diakhir dinyatakan bahwa posita tidak terbukti (putusan negatif).

(3) Mengabulkan gugatan penggugat[44]

(a) Mengabulkan seluruh gugatan, yaitu putusan yang menyatakan semua syarat gugat telah terpenuhi dan posita telah terbukti (putusan positif)

(b) Mengabulkan sebagian dan menolak selebihnya, yaitu putusan yang menyatakan semua syarat gugat telah terpenuhi tetapi posita yang terbukti hanya sebagian.

(c) Mengabulkan sebagian dan menyatakan tidak dapat diterima sebagian yang lain, yaitu posita memiliki dasar hukum dan fakta yang jelas tetapi terdapat posita yang mengandung cacat formil, misalnya daluwarsa.

[43] Mardani, *Hukum Acara Perdata…*, 120.
[44] Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata…*, 893-897.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(d) Mengabulkan sebagian dan menolak sebagian serta tidak dapat diterima sebagian, putusan ini memuat amar yang berisi tiga penegasan. Pertama: mengabulkan sebagian gugatan, yaitu petitum yang positanya berhasil dibuktikan; kedua: menolak sebagian gugatan, yaitu petitum yang positanya hanya sebagian yang terbukti; ketiga: menyatakan bagian yang lain tidak dapat diterima, yaitu posita yang diajuka tidak memenuhi syarat formil, misalnya dalil gugatan yang masih prematur, atau bisa berupa petitum ganti rugi yang diajukan tidak dirinci satu persatu kompnen yang mendukung jumlah yang diterima.

Perintah dari pengadilan ini jika tidak dijalankan maka pengadilan agama akan melaksanakan tindakan lain secara paksa yang dinamakan dengan *eksekusi*.

Apabila pihak yang dinyatakan kalah merasa dirugikan atau belum mendapatkan keadilan, maka bisa melakukan upaya hukum biasa melalui Banding di Pengadilan Tinggi Agama atau Kasasi di Mahkamah Agung dan upaya hukum luasa biasa apabila ditemukan bukti baru (*novum*) melalui Peninjauan Kembali (PK) yang mengajukan di Mahkamah Agung.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

PUTUSAN PENGADILAN AGAMA NO. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt TENTANG PERLAWANAN ATAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

A. Deskripsi Putusan No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt di Pengadilan Agama Magetan

Permasalahan yang terjadi di perbankan syariah sangatlah banyak, terutama dalam bidang pembiayaan akad *murābaḥah*. Hal ini terjadi karena kreditur beranggapan bahwa debitur melakukan cidera janji sehingga tidak dapat memenuhi prestasi yang telah disepakati. Apabila debitur tidak menjalankan atau mengabaikan kesempatan yang telah diberikan oleh bank syariah, seperti *rescheduling, reconditioning,* dan restructuring[1]maka pihak bank syariah sebagai kreditur akan menempuh jalur pelelangan barang jaminan debitur melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Ketika objek lelang berpindah kepemilikan ke pemenang lelang, maka objek lelang sudah menjadi milik pemenang lelang, dan debitur harus bersedia untuk mengosongkan objek lelang tersebut. Jika pihak debitur enggan untuk mengosongkan objek lelang maka pemenang lelang bisa menempuh jalur hukum untuk menemukan jalan keluarnya.

Penyelesaian perkara seperti ini dimana Terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukankepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Hal

[1] Faturrahman Djamill, *Penyelesaian Pembiyaan Bermasalah Di Bank Syariah,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 88.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut dilakukan jika berupa lelang eksekusi, tetapi jika berupa lelang sukarela maka diperlukan gugatan untuk melakukan eksekusi. Eksekusi adalah menjalankan putusan pengadilan agama untuk menjual atau menyita barang jaminan[2].

Hal serupa telah dialami oleh keluarga dari alm KARMO bin MUSJAMIN dan MUDJIYEM binti KASAN PONO (Pelawan I), pasangan tersebut mempunyai empat orang anak yaitu BAREP MULYONO (Pelawan II), MUSRI NOVITA SARI (Debitur), MUSIRAH, ARIYANTI JESSIKA WULANDARI (Pelawan III).

Sebelum KARMO bin MUSJAMIN meninggal dunia pada tanggal 26 Februari 2015, anaknya yang bernama Musri Novita Sari melakukan transaksi akad *murābaḥah* di PT. Bank Syariah Mega Indonesia beralamat di Jakarta melalui kantor Cabang Mega Mitra Syariah Unit Besar Madiun, transaksi tersebut digunakan sebagai modal usaha yang akan dijalaninya dengan menggunakan jaminan berupa sebidang tanah pekarangan (perumahan) dengan sertifikat hak milik nomor 983 M2 luas 625 M2 atas nama KARMO yang terletak di RT. 013/RW. 01 No. 303 Desa Bulugunung, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan dan sebidang tanah sawah SHM No. 179 M2 atas nama KARMO, berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya yang terletak di Desa Bulugunung, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan (objek lelang dan objek eksekusi).

[2]Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syar'iyah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2010), 124.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Setelah melakukan perjanjian utang piutang, kemudian dilanjutkan perjanjian atas pemberian hak tanggungan untuk pelunasan utang tertentu, sehingga langkah pertama yang dilakukan adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan APHT dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bernama Ali Fauzi, SH dengan No. 592/55/APHT/PLS/VHI/2010, dimana KARMO bin MUSJAMIN dan MUDJIYEM bin KASAN PONO telah menandatangani APHT tersebut, maka secara hukum mereka berdua memberikan persetujuan bahwa hak tanggungan tersebut sebagai jaminan utang piutang akad *murābaḥah* yang dibuat dan ditandatangani oleh Musri Novita Sari. Setelah itu hak tanggungan didaftarkan dikantor pertanahan dan langkah yang terakhir yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

Musri Novita Sari selaku debitur di PT. Bank Mega Syariah Madiun, dalam menjalankan usahanya mengalami mengalami kerugian, sehingga debitur tidak mampu mengangsur atau melunasi kewajibannya. Oleh karena itu debitur mendapat surat peringatan sebanyak tiga kali dengan kurun waktu yang wajar yang dikeluarkan oleh Bank Mega Cabang Madiun. Akan tetapi Musri Novita Sari mengabaikan surat-surat tersebut, sehingga PT. Bank Mega Syariah Madiun melakukan tindakan untuk melelang jaminan akad *murābaḥah* tersebut, dimana PT. Bank Mega Syariah Madiun melakukan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pelelangan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Akibat tindakan yang telah dilakukan oleh Musri Novita Sari (debitur), atas permohonan lelang dari PT. Bank Mega Syariah Madiun, maka KPKNL menerbitkan surat pengumuman lelang tanggal 10 Juni 2015. Surat pengumuman lelang tersebut sebagai acuan akan dilaksanakannya lelang pada barang jaminan hak tanggungan yang dimiliki oleh Musri Novita Sari.

Setelah dilakukaannya lelang, maka pemenang lelang berdasaran Surat Risalah lelang No. 32/2015 tanggal 09 Juli 2015 yang diterbitkan oleh KPKNL adalah Sularno. Sularno beralamat di Dusun Buket RT. 011 RW. 001 Desa Bulugunung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan. Sularno membeli tanah lelang tersebut melalui lelang PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara). Pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi syarat, sesuai prosedur dan harga yang diberikan oleh Sularno sudah wajar, sehingga pelaksanaan lelang tersebut tidak mengalami cacat hukum dalam proses lelang.

Sejak Sularno (pemenang lelang) memenangkan lelang pada tanggal 09 Juli 2015 hingga berlangsung 3 tahun lamanya Sularno belum bisa memanfaatkan objek eksekusi tersebut, karena objek tersebut masih ditempati oleh ibu (Mudjiyem) dan saudara Musri Novita Sari (debitur) yaitu Jasmine Ariyanti dan Barep Mulyono.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sularno yang merasa dirinya dirugikan, akhirnya Sularno mengajukan permohonan eksekusi objek jaminan hak tanggungan ke Pengadilan Agama Magetan, yang terdaftar di Pengadilan Agama No. 0001/Pdt. Eks/2018/PA.Mgt. Permohonan tersebut kemudian dikabulkan oleh pihak Pengadilan Agama Magetan.

Juru sita Pengadilan Agama Magetan pada tanggal 16 Januari 2018 memberikan relaas panggilan kepada anggota keluarga debitur yang menempati objek eksekusi untuk menghadap Ketua Pengadilan Agama Magetan pada tanggal 24 Januari 2018 pukul 13.00 WIB, yakni Jasmine Ariyanti Dwi Jesika Wulandari dan Barep Mulyono. Setelah mendapat surat relaas penggilan tersebut mereka melakukan perlawanan eksekusi hak tanggungan ke Pengadilan Agama Magetan pada tanggal 1 Februari 2018 yang kemudian diputus yang terdapat dalam putusan No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt.

Duduk perkara dalam putusan No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt adalah para pelawan yang terdiri dari Mudjiyem (pelawan I, ibu dari para pelawan dan ibu dari Musri Novita Sari), Jasmine Ariyanti (pelawan II, saudara Musri Novita Sari) dan Barep Mulyono (pelawan III, saudara Musri Novita Sari) dan terlawan adalah Sularno (pemenang lelang dan pemohon eksekusi). Para pelawan melawan permohonan eksekusi hak tanggungan yang telah diajukan oleh pemenang lelang (sularno). Sularno merupakan merupakan pemenang lelang hak tanggungan berupa sebidang tanah atas nama KARMO, dimana

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penjualan objek lelang tersebut dikarenakan debitur tdak dapat memenuhi prestasinya.

Dalil gugatan dalam putusan No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt yang diajukan oleh para pelawan berisi tentang penolakan permohonan eksekusi hasil lelang hak tanggungan yang terdaftar di Pengadilan Agama Magetan No. 001/Pdt.G/2018/PA.Mgt yang diajukan oleh terlawan. Penolakan yang diajukan oleh para pelawan tersebut karena para pelawan sebagai ahli waris dari alm Karmo dan sebagai seseorang yang menempati objek eksekusi tidak pernah menerima surat pemberitahuan mengenai akan dilaksanakannya lelang oleh KPKNL. Sehingga Para Pelawan memberikan bukti-bukti (P) yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi jadwal angsuran *murābaḥah* yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah Madiun;
2. Fotokopi Surat Peringatan I yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah Madiun;
3. Fotokopi Surat Peringatan III yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah Madiun;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah Madiun;
5. Fotokopi Surat Permohonan Eksekusi Nomor: 01/Pdt.Eks/2018/PA.Mgt tanggal 9 Januari 2018 yang diajukan di Pengadilan Agama Magetan;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. Surat Panggilan Relaas atas nama Jasmin Ariyanti Dwi Jessika Wulandari tanggal 16 Januari 2018;
7. Surat Panggilan Relaas atas nama Barep Mulyono tanggal 16 Januari 2018;
8. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 60/CR.Div/BMS/SP2/VII/14 tanggal 2 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah Madiun;
9. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 61/CR.Div/BMS/SP2/VII/14 tanggal 2 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah Madiun;
10. Fotokopi Akta Kematian an. Karmo Nomor 3520-KM-23032015-0005 tanggal 23 Maret 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Magetan.

Selain Para Pelawan, Terlawan juga mengajukan bukti-bukti (T) yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Roya Jaminan No. 017/ROYA/M-25-BESAR MADIUN/07/2015 Tanggal 13 Juli 2015 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Mega Syariah Madiun;
2. Fotokopi Surat Pengumuman Lelang tanggal 10 Juni 2015;
3. Fotokopi Surat Risalah Lelang Nomor 32/2015 tanggal 09 Juli 2015 yang dikeluarkan oleh KPKNL Madiun;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 3520072204740005 atas nama Sularno;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3520072205150003 atas nama Kepala Keluarga Sularno yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Magetan;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 983 atas nama Sularno luas 625 m2 Gambar Situasi Nomor: 998/1995;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 179 atas nama Sularno luas 483 m2 Surat Ukur 337/Bulugunung/2005;
8. Fotokopi Salinan Putusan Perkara nomor 38/Pdt.G/2018/PA.Mgt tanggal 4 April 2018 atas nama Musri Novita Sari melawan Sularno, yang dikeluarkan oleh Kantor Pengadilan Agama Magetan.

B. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Agama Magetan Dalam Memutus Perkara No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt

Setelah perkara ini diperiksa oleh Majelis, hakim pengadilan agama Magetan memberi beberapa pertimbangan hukum dalam perkara perdata No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt untuk memutus perkara ini antara lain sebagai berikut:

1. Perdamaian antara Para Pelawan dan Terlawan tidak berhasil pada hari sidang yang telah dihadiri oleh para pihak hadir;
2. H. Isro' Jauhari, S.Ag selaku Mediator memberitahukan bahwa mediasi antara para pihak pada tanggal 18 April 2018 tidak berhasil;
3. Petitum pertama Para Pelawan adalah pihak Pengadilan Agama Magetan mengabulkan perlawanan Para Pelawan.;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Perlawanan Para Pelawan dapat diterima untuk diperiksa di Pengadilan Agama Magetan;
5. Terlawan memberikan jawaban atas perlawanan Para Pelawan yang pokoknya menyatakan bahwa Para Pelawan sangat tidak benar tidak mengetahui proses lelang dan penerbitan APHT No. 592/55/APHT/PLS/VIII/2010 karena alm. Karmo dan Mudjiyem (suami istri) telah menyetujui penandatanganan APHT tersebut sebagai jaminan dari perjanjian utang piutang yang dibuat dan ditandatangani oleh Musri Novita Sari selaku anak dari alm. Karmo dan Mudjiyem (suami istri) dengan PT. Bank Mega Syariah dihadapan Muhammad Ali Fauzi, SH sehingga menurut Terlawan alasan Para Pelawan tidak mengetahui mengenai lelang tersebut sangatlah tidak masuk akal;
6. Para Pelawan dalam mengajukan perlawanan mempunyai alat bukti tertulis yakni Bukti P.1 sampai P.10, dimana bukti-bukti tersebut merupakan akta autentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya. Oleh karena itu, akta tersebut berdasarkan pasal 165 HIR / 1868 KUH Perdata, memiliki nilai pembuktian sempurna yang mengikat;
7. Terlawan juga mengajukan alat bukti T.1 sampai dengan T.8 untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya yang juga merupakan akta autentik yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya, oleh karena itu akta tersebut berdasarkan pasal 165

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

HIR / 1868 KUH Perdata, memiliki nilai pembuktian sempurna yang mengikat;

8. Petitum kedua Pelawan, dimana petitum yang merupakan pokok perlawanan Para Pelawan adalah Para Pelawan merupakan pelawan yang benar dan harus dilindungi hak-haknya dengan alasan bahwa Para Pelawan adalah ahli waris yang menempati dan menguasai objek tereksekusi, Para Pelawan tidak memperoleh berita adanya proses lelang tersebut karena Para Pelawan tidak pernah mendapat surat panggilan, baik dari PT. Bank Mega Syariah Madiun maupun dari pihak KPKNL Madiun. Majelis Hakim menyatakan hal yang diutarakan Para Pelawan sangatlah wajar karena yang berurusan adalah antara Musri Novita Sari yang melakukan transaksi akad *murābaḥah* dengan pihak Bank Mega Syariah, sehingga baik dari pihak Bank atau KPKNL memberikan surat akan diadakannya lelang kepada Musri Novita Sari (debitur) (bukti P.2, P.3, P.4, P.8, dan P.9);
9. Musri Novita Sari sebagai debitur dalam transaksi pembiayaan *murābaḥah* tersebut adalah salah satu anak dari pasangan Karmo dan Mudjiyem dan harta orang tuanya tersebut telah dipakai sebagai jaminan. Ketika Musri Novita Sari mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya tersebut sehingga tidak mampu mengangsur atau melunasi kewajibannya tersebut yang berimbas dilelangnya obyek yang menjadi jaminan sehingga Para Pelawan merasa dirugikan akibat tindakan salah satu anak Karmo tersebut;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

10. Pihak Terlawan sebagai pemenang lelang (bukti T.3) menurut hukum sebagai pihak yang beritikad baik sehingga harus dilindungi, pengertian pembeli beritikad baik adalah terpenuhi atau tidaknya syarat formil peralihan hak atas tanah sesuai Yurisprudensi putusan MA Nomor 2318 K/Pdt/2009, Nomor 2416 K/Pdt./2009, dan nomor 176 K/Pdt/2011, atau ketika terdapat risalah lelang yang dibubuhi irah-irah putusan yang dapat dieksekusi berdasarkan Yurisprudensi MA nomor 2609 K/Pdt/2003 dan terlelang telah mampu membuktikan adanya risalah lelang (bukti T.3) dan juga bukti peralihan kepemilikan (bukti T.7 dan T.8), juga Yurisprudensi MA nomor 3604 K/Pdt/1985, yang abstraksi hukumnya menyatakan bahwa pembeli yang membeli tanah secara resmi melalui lelang PUPN harus dilindungi oleh hukum;
11. Setelah Majelis memeriksa bukti-bukti yang telah diajukan oleh Para Pelawan dan Terlawan maka Majelis membenarkan bahwa Para Pelawan bukanlah sebagai pihak terlelang, Para Pelawan merupakan pihak yang terkena imbas akibat perbuatan debitur Musri Novita Sari tersebut;
12. Para Pelawan memberi klaim yang menyatakan bahwa objek tereksekusi adalah merupakan harta peninggalan alm Karmo, yang meninggal pada tanggal 26 Februari 2015 (bukti P.10). Majelis mempertimbangkan bahwa klaim Para Pelawan tidak serta merta berlaku sebagai harta peninggalan ketika Karmo meninggal dunia, karena semasa hidupnya Karmo telah menyetujui hartanya tersebut sebagai jaminan atas transaksi perjanjian pembiayaan *murābaḥah* yang telah dilakukan oleh Musri Novita Sari, dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ternyata bermasalah dan harus dilelang dan jaminan tersebut telah berpindah tangan sehingga tidak bisa diklaim objek tersebut sebagai harta peninggalan;

13. Setelah dilakukannya pemeriksaan, ternyata Para Pelawan tidak mampu membuktikan bahwa dia merupakan Para Pelawan yang benar, maka dengan demikian Majelis menyatakan bahwa Para Pelawan adalah bukan para pelawan yang benar dan tidak harus dilindungi hak-hakynya
14. Petitum ketiga Para Pelawan yang menyatakan bahwa surat panggilan dari Pengadilan Agama Magetan pada hari Selasa tanggal 16 Januari 2018 untuk menghadap Ketua Pengadilan Agama pada tanggal 24 Januari 2018 pukul 13.00 WIB untuk diberi teguran adalah tidak sah(bukti P.6 dan P.7), sehingga Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;
    a. Berdasarkan bukti T.3 yaitu Risalah Lelang. Pemenang lelang adalah Sularno (terlawan), dan sebagai konsekuensinya maka kedua sertifikat hak milik tersebut telah beralih kepemilikan sebagaimana bukti T.6 dan T.7 maka berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai diatas adalah pihak yang beritikad baik sehingga harus dilindungi;
    b. Sejak Terlawan memenangkan lelang pada tanggal 09 Juli 2015 hingga kini sudah berlangsung sekitar 3 tahun lamanya belum bisa menguasai atau menikmati objek tereksekusi tersebut karena objek tersebut hingga kini masih ditempati oleh Para Pelawan, oleh karena itu tindakan Terlawan yang mengajukan permohonan eksekusi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kepada Pengadilan Agama Magetan adalah sudah sesuai prosedural dan sebagai tindak lanjut dari adanya permohonan adanya eksekusi tersebut, maka Pengadilan Agama Magetan telah memanggil Para Pelawan sebagai pihak yang menempati objek tereksekusi dalam rangka untuk dilakukan teguran sebelum eksekusi dilaksanakan

15. Surat panggilan dari Pengadilan Agama Magetan pada hari Selasa tanggal 16 Januari 2018 untuk menghadap Ketua Pengadilan Agama Magetan pada tanggal 24 Januari 2018 pukul 13.00 WIB untuk memberi teguran kepada Para Pelawan adalah sah;
16. Petitum keempat Para Pelawan yang menyatakan bahwa permohonan eksekusi yang diajukan oleh Sularno (terlawan) yang terdaftar pada Pengadilan Agama Magetan No. 0001/Pdt.Eks/2018/PA.Mgt (bukti P.5) bertentangan dengan hukum yang berlaku, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:
    a. Berdasarkan beberapa pertimbangan, Majelis telah mempertimbangkan secara jelas khususnya yang terkait dengan proses terjadinya lelang yang telah prosedural sebagaimana bukti T.1, T.2 dan T.3 yang isinya menjelaskan tentang proses terjadinya lelang dan berdasarkan bukti T.3 yaitu risalah lelang yang dikeluarkan loleh KPKNL Madiun sebgai lembaga yang berwenang untuk itu dan didalamnya menyebutkan pemenangnya adalah Sularno (terlawan) sehingga terbit SHM atas nama Terlawan sebagaiman bukti T.6 dan T.7.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Sularno (terlawan) yang mendaftarkan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Agama Magetan (berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016, Rumusan Hukum Kamar Agama poin 2) adalah sangat wajar dan sudah sesuai prosedural.

17. Petitum kelima Para Pelawan yang menyatakan menolak permohonan eksekusi yang terdaftar di Pengadilan Agama Magetan No. 001/Pdt.Eks/2018/PA.Mgt yang dilakukan oleh pemenang lelang (Terlawan) karena bertentangan dengan hukum yang berlaku, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:
    a. Sebagaimana pertimbangan yang telah terurai sebelumnya yang menyatakan bahwa Terlawan sebagai pemenang lelang adalah pihak yang beritikad baik dan menurut hukum adalah pihak yang harus dilindungi (Buku II, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama, 2014, halaman 130, poin r) maka tindakan Terlawan yang telah mendaftarkan permohonan eksekusinya tersebut sama sekali tidak bertentangan dengan hukum;
    b. Merujuk Buku II, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama, 2014, halaman 129 dinyatakan bahwa "Jika yang dilelang itu adalah tanah/tanah dan rumah yang sedang dikuasai atau ditempati oleh tersita/terlelang, maka dengan menunjuk pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR, jika terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/ tanah dan rumah secara kosong, maka terlelang beserta keluarganya akan dikeluarkan dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

paksa, jika perlu dengan bantuan yang berwajib dari tanah/tanah dan rumah tersebut berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang", berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat dipahami bahwa terlelang tidak hanya Musri Novita Sari semata, melainkan termasuk didalamnya keluarganya yang menempati/menguasai objek tereksekusi;

c. Dengan demikian petitum Para Pelawan yang menyatakan bahwa permohonan eksekusinya bertentangan dengan hukum adalah mengada-ada dan sama sekali tidak berdasar hukum;

18. Majelis menyatakan tindakan terlawan tersebut sudah benar dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;
19. Perkara ini masuk dalam bidang perdata umum, maka sesuai Pasal 181 ayat (1) HIR, biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah yaitu Para Pelawan;

C. Putusan Hakim Pengadilan Agama Magetan No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt

Majelis Hakim Pengadilan Agama Magetan dimana sebagai ketua majelis Drs. Faiq, MH., hakim anggota I Drs. Ahmad Ashuri, hakim anggota II Titik Nurhayati, S.Ag.,M.H dan sebagai panitera pengganti Sri Rahayu Wilujeng, SH. Pada hari Rabu tanggal 01 Agustus 2018 bertepatan dengan tanggal 19 Dzulqaidah 1439 H putusan perkara perdata No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt dibacakan dan dihadiri oleh masing-masing kuasa hukum Para Pelawan dan Terlawan. Dengan putusan sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Menerima perlawanan Para Pelawan;
2. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak harus dilindungi hak-haknya;
3. Menyatakan surat pengadilan di Pengadilan Agama Magetan pada hari Selasa tanggal 16 Januari 2018 untuk menghadap Ketua Pengadilan Agama Magetan pada tanggal 24 Januari 2018 pukul 13.00 WIB untuk diberi teguran adalah sah;
4. Menyatakan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan yang terdaftar di Pengadilan Agama Magetan No. 0001/Pdt.Eks/2018/Mgt tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;
5. Menyatakan permohonan eksekusi yang terdaftar di Pengadilan Agama Magetan No. 0001/Pdt.Eks/2018/Mgt tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;
6. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 866.000.- (delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Putusan Pengadilan Agama Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tentang Perlawanan atas Eksekusi Hak Tanggungan ketika telah diputuskan oleh hakim, putusan ini belum dijalankan sebagaimana mestinya, sehingga eksekusi yang diajukan oleh Sularno belum terlaksanakan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN HUKUM ACARA PERDATA TERHADAP PUTUSAN NOMOR 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt TENTANG PERLAWANAN ATAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

A. Analisis Prosedur Penjualan Barang Jaminan Hak Tanggungan dalam Putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt

Putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt didalamnya menyatakan "Perkara ini berawal dari kesalahan debitur yang bernama Musri Novita Sari. Musri Novita Sari adalah seorang debitur yang melakukan transaksi akad *murābaḥah* sebagai modal usaha yang akan dijalaninya dengan menggunakan jaminan hak tanggungan berupa sebidang tanah pekarangan (perumahan) dengan sertifikat hak milik nomor 983 M2 luas 625 M2 atas nama KARMO yang terletak di RT. 013/RW. 01 No. 303 Desa Bulugunung, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan dan sebidang tanah sawah SHM No. 179 M2 atas nama KARMO, berikut segala sesuatu yang melekat diatasnya yang terletak di Desa Bulugunung, Kecamatan Plaosan, Kabupaten Magetan (objek lelang dan objek eksekusi) dengan PT. Bank Mega Syariah Indonesia beralamat di Jakarta melalui kantor Cabang Mega Mitra Syariah Unit Besar Madiun".

Jaminan dalam pembiayaan di perbankan syariah terutama dalam akad *murābaḥah* berperan sanga penting, karena dengan adanya jaminan tersebut bank beranggapan nantinya debitur bisa memenuhi prestasi yang telah disepakatinya, sehingga bank bisa menimalisir kerugian yang akan terjadi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

apabila nantinya debitur melakukan wanprestasi. Dengan menggunakan jaminan di setiap pembiayaan dalam perbankan syariah, maka bank menjalankan prinsip kehati-hatian. Maksud dan tujuan adanya jaminan tersebut tertuang dalam Pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Syariah.

Permbiayaan dalam kasus ini menggunakan jaminan hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan untuk pelunasan utang tertentu, setelah itu terdapat beberapa langkah yang harus dilakukan dalam pembebanan hak tanggungan, yaitu langkah pertama yang dilakukan adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tentang Perlawanan Atas Eksekusi Hak Tanggungan APHT dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bernama Ali Fauzi, SH dengan No. 592/55/APHT/PLS/VHI/2010, dimana KARMO bin MUSJAMIN (selaku pemilik sah atas objek jaminan) dan MUDJIYEM bin KASAN PONO telah menandatangani APHT tersebut, maka secara hukum mereka berdua memberikan persetujuan bahwa tanah miliknya tersebut sebagai jaminan hak tanggungan utang piutang akad *murābaḥah* yang dibuat dan ditandatangani oleh Musri Novita Sari.

Langkah pertama tersebut sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, karena kasus ini didalam APHT tersebut telah mencantumkan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan sudah jelas

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yakni Karmo dan Mudjiyem, uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan yakni dua bidang tanah atas nama Karmo serta hak tanggungan ini sebagai jaminan atas perjanjian utang piutang yang dibuat dan tanda tangani oleh Musri Novita Sari. meskipun dalam Putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tidak disebutkan janji-janji dalam APHT, tetapi dalam Pasal 11 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996 mencantumkan secara lebgkap dan jelas janji-janji dalam APHT.

Langkah selanjutnya yang harus dilakukan adalah APHT tersebut didaftarkan dikantor pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat ha katas tanah yang bersenagkutan dan langkah yang terakhir yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Langkah-langkah yang terdapat dalam putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt sesuai dengan Pasal 13 dan Pasal 14 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Setelah perjanjian pembiayaan tersebut telah dilaksanakan, ketika debitur dalam perjalanannya melakukan wanprestasi dalam perjanjian tersebut, maka pihak bank syariah akan melakukan beberapa tindakan. Tindakan tersebut penulis menemukan sebuah literatur yang menjelaskan tentang hal tersebut, yakni dengan cara:[1] penjadwalan kembali

[1] Faturrahman Djamill, *Penyelesaian Pembiyaan Bermasalah Di Bank Syariah,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 88

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

Putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt didalamnya tidak menjelaskan bahwa PT. Bank Mega Syariah Cabang Madiun melakukan tindakan sebagaimana tindakan diatas, hanya saja PT. Bank Mega Syariah Cabang Madiun memberi surat peringatan sebanyak tiga kali kepada Musri Novita Sari, tetapi Musri Novita Sari mengabaikan surat-surat tersebut.

Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berisi tentang:

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
   a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
   b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), bjek dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal diatas dikuatkan dengan DSN MUI Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 penyelesaian nasabah yang melakukan wanprestasi yaitu dengan cara menjual barang jaminan debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menjual barang jaminan hak tanggungan salah satunya yaitu dengan cara lelang.

Mengacu pada asas *droit de suite* pada hak tanggungan, PT. Bank Mega Syariah Cabang Madiun berhak melelang atau menjual objek tersebut,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

karena meskipun objek jaminan hak tanggungan tersebut ditempati oleh ibu (Mudjiyem) dan saudara-saudara Musri Novita Sari (Jasmine Ariyanti Dwi Jessika Wulandari dan Barep Mulyono) tetapi bapak (Karmo) dan Ibu (Mudjiyem) telah menyetujui penandatanganan APHT.

Putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt PT. Bank Mega Syariah Cabang Madiun melelang barang jaminan hak tanggungan Musri Novita Sari melalui KPKNL Madiun. KPKNL Madiun mengeluarkan surat pengumuman lelang pada tanggal 10 Juni 2015, kemudian Sularno telah mengisi surat lelang tersebut. Tanggal 09 Juli 2015 risalah lelang Nomor 32/2015 telah dikeluarkan KPKNL dan Sularno membeli objek lelang di Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dimana Sularno memberi harga yang sesuai, akhirnya Sularno sebagai pemenang lelang. Sehingga penulis berpendapat bahwa tindakan dan langkah Bank Mega Cabang Madiun untuk melelang barang jaminan hak tanggungan yang digunakan oleh Musri Novita Sari sudah sesuai dengan Pasal 20 ayat (3) UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, karena waktu pelaksanaan lelang telah memenuhi undang-undang tersebut yakni satu bulan setelah surat pengumuman lelang dikeluarkan.

Asas *accessoir* pada hak tanggungan artinya bahwa hak tanggungan selalu melekat pada perjanjian pokok, maka setelah hak tanggungan itu hapus karena pelunasan utang Musri Novita Sari yang diperoleh dari penjualan barang jaminan hak tanggungan. Sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) dan (2) UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah kemudian Kantor Pertanahan mencoret catatan hak atas tanah dan sertifikatnya (roya), dimana dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Akhirnya pada tanggal 13 Juli 2015 Bank Mega Cabang Madiun mengeluarkan Surat Roya Jaminan No. 017/ROYA/M-25-BESAR MADIUN/07/2015.

B. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt

Ketika proses lelang telah dijalankan, sering terjadi perlawanan oleh barbagai pihak ketika pemenang lelang ingin menguasai objek lelang. Seperti halnya yang dialami oleh pemenang lelang (Sularno). Sularno mengajukan permohonan eksekusi di Pengadilan Agama Magetan yang tercantum dalam Nomor Perkara 0001/PdtEks/2018/PA.Mgt. setelah Sularno mengajukan permohonan eksekusi, jurusita Pengadilan Agama Magetan memberikan surat relaas penggilan pada tanggal 16 Januari 2018 dalam rangka untuk dilakukan teguran sebelum eksekusi dilaksanakan kepada saudara-saudara Musri Novita Sari yang bernama Jasmine Ariyanti Dwi Jesika Wulandari dan Barep Mulyono, dimana mereka adalah orang yang menempati objek eksekusi bersama ibu mereka (Mudjiyem).

Setelah relaas panggilan tersebut diberikan, ibu dan saudara-saudara Musri Novita Sari melakukan perlawanan terhadap permohonan eksekusi tersebut. Penulis mengamati bahwa perlawanan atas eksekusi hak tanggungan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang diajukan para pelawan yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo adalah Pengadilan Agama Magetan.

Sesuai dengan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama dimana Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama yang salah satunya dalam ruang lingkup ekonomi syariah, maka Pengadilan Agama Magetan memberikan putusan yang menyatakan bahwa dalam gugatan Para Pelawan hakim memutuskan untuk mengabulkan sebagian dan menlak selebihnya, karena syarat gugatan perlawanan telah terpenuhi tetapi terdapat posita yang terbukti hanya sebagian yakni Para Pelawan tidak dapat membuktikan bahwa Para Pelawan merupakan Pelawan yang benar dan harus dilindungi hak-haknya.

Hakim dalam memberikan putusan mempunyai pertimbangan hukum. Pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yaitu: “Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila telelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan Kepada Pengadilan Negeri tanpa melalui gugutan”.

SEMA No. 4 Tahun 2014 menunjukkan bahwa jika terlelang enggan untuk memberikan objek eksekusi maka pemenang lelang mengajukan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

permohonan ke Pengadilan Agama. Dalil gugatan menyatakan bahwa para pelawan bukan sebagai pihak terlelang sebagaimana dimaksud dengan SEMA No. 4 Tahun 2014, maka Majelis Hakim membenarkan bahwa Para Pelawan bukanlah sebagai pihak terlelang karena pihak terlelang adalah Musri Novita Sari, Para Pelawan dalam hal ini adalah pihak yang menempati dan menguasai objek eksekusi sehingga menurut logika hukum bisa juga dikategorikan sebagai pihak yang terkena imbas akibat perbuatan debitur Musri Novita Sari.

Selain SEMA No. 4 Tahun 2014, Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama, 2014, halaman 129 juga menguatkan terlawan dalam hal mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Agama, yang didalmnya menyatakan bahwa "Jika yang dilelang itu adalah tanah/tanah dan rumah yang sedang dikuasai atau ditempati oleh terseita/terlelang, maka dengan menunjuk pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR, jika terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah/ tanah dan rumah secara kosong, maka terlelang beserta keluarganya akan dikeluarkan dengan paksa, jika perlu dengan bantuan yang berwajib dari tanah/tanah dan rumah tersebut berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang", berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat dipahami bahwa terlelang tidak hanya Musri Novita Sari semata, melainkan termasuk didalamnya keluarganya yang menempati/menguasai objek tereksekusi;

Landasan hukum diatas menguatkan terlawan dalam mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Agama, sehingga terlawan (sularno)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pemenang lelang adalah pihak yang bertikad baik dan menurut hukum pihak yang harus dilindungi.

Oleh karena itu putusan akhir menyatakan bahwa Pengadilan Agama Magetan menerima perlawanan Para Pelawan dan menyatakan bahwa Para Pelawan merupakan Pelawan yang tidak benar dan tidak harus dilindungi hak-haknya dan terlawan dapat menjalankan eksekusi yang dimohonkan.

C. Analisis Hukum Islam dan Hukum Acara Perdata Terhadap Putusan Pengadilan Agama Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt Tentang Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan

Musri Novita Sari merupakan debitur dari PT Bank Mega Syariah Madiun, yang melakukan transaksi akad *murābaḥah* sebagai modal usaha yang akan dijalaninya dengan menggunakan jaminan hak tanggungan berupa sebidang tanah pekarangan (perumahan) dan sebidang tanah sawah, dimana dua barang jaminan tersebut atas nama Karmo (bapak Musri Novita Sari).

Wahbah al Zuhaili dalam bukunya menyampaikan bahwa yang dinamakan akad *murābaḥah* adalah jual beli yang dilakukan dengan menyampaikan harga awal ditambah dengan keuntungan. Pengaplikasian akad *murābaḥah* dalam perbankan syariah disertai dengan pemberian jaminan oleh debitur baik benda bergerak atau benda tidak bergerak. Dasar hukum tentang *murābaḥah* ini terdapat dalam Q. S. al-Baqarah (2): 280;

وَإِن كَانَ ذُو عُسرَة فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيسَرَةٍۚ وَأَن تَصَدَّقُواْ خَير لَّكُم إِن كُنتُم تَعلَمُونَ

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> 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 (Q. S. al-Baqarah (2): 280)[2]

Rukun dan syarat dalam transaksi akad *murābaḥah* yang dilakukan oleh Musri Novita Sari telah terpenuhi, karena kreditur (PT Bank Mega Syariah) selaku penjual telah memenuhi syarat, karena sebuah lembaga keuangan syariah didirikan telah memenuhi syarat dan perundang-undangan yang berlaku sehingga bisa dikatakan sudah cakap hukum, dan debitur (Musri Novita Sari) juga sudah memenuhi cakap hukum apabila dilihat dari usia yang sudah dewasa. Sehingga mereka dalam melakukan perjanjian saling sukarela, tidak ada unsur penipuan, sehingga semua telah menyepakati kontrak bersama dengan debitur memberikan jaminan hak tanggungan dua bidang tanah atas nama Karmo.

Selain jaminan, terdapat hal yang lebih penting dalam pembiayaan di perbankan syariah adalah aspek hukum Islam ketika ingin mencairkan dana pembiayaan yang diajukan oleh debitur. Aspek syariah yang diperhatikan dalam pembiayaan syariah diantaranya adalah objek pembiayaan yang diajukan halal atau haram, proyek yang akan dikerjakan atau yang sedang dikerjakan mengandung kemaslahatan atau kemudaratan, yang artinya proyek tidak mengandung judi, tidak melanggar asusila dimasyarakat dan

[2] Departemen Agama RI, alQuran dan Terjemahnya (Solo: PT. Tiga Serangakai Pustaka Mandiri, 2016), 47.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak mengganggu syiar Islam.[3] Dalam kasus ini Musri Novita Sari dalam perjanjiannya menggunakan pembiayaan ini sebagai modal usaha sehingga jelas mengandung kemaslahatan yang telah disetujui oleh PT Bank Mega Syariah Madiun.

Setelah perjanjian tersebut telah dilaksanakan, dalam perjalanannya debitur tidak bisa memenuhi prestasinya, sehingga objek jaminan hak tanggungan yang digunakan dalam transaksi akad *murābaḥah* berupa dua bidang tanah atas nama Karmo (bapak Musri Novita Sari) tersebut dijual oleh PT Bank Mega Syariah Madiun.

Penjualan barang jaminan hak tanggungan dalam Islam disebut *bai' muzayyadah*. *Bai' muzayyadah* telah dipraktekkan oleh Rasulullah Saw, oleh karena itu mempunyai landasan hukum yang kuat, salah satu hadis Rasulullah Saw yang berbunyi:

أَنَّ رَجُلاً مِنَ الأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى الله عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِيْ بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى حِلْسٌ نَبْلَسُ بَعْضَهُ وَقَدَحٌ نَشْرَبُ فِيْهِ المِاءَ قَالَ ائْتِنِي بِهِمَا فَأَخَذَ هُمَا رَسُوْلُ الله صَلَّى الله عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِيْ هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخُذُ هُمَا بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَزِيْدُ عَلَى دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخُذُهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الأَنْصَارِيَّ

Artinya : Dari Anas bin Malik ra bahwasanya ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Rasulullah saw dan dia meminta sesuatu kepada Rasulullah saw. Rasulullah saw bertanya kepada lelaki itu,"apakah dirumahnya tidak

[3] Nurma Khusna Khanifa, "Jaminan Akad *Murābaḥah* di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata", http://ejournal.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa/article/download/1505/1311, diakses pada tanggal 18 Desember 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menemui sesuatu?" ,lelaki tersebut menjawab,"ada sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air." Rasulullah bertanya kembali, "kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku." Lelaki tersebut kemudian pulang dan datang kembali dengan membawa kedua barang tersebut. Setelah itu Rasulullah saw bertanya,"siapa yang ma membeli barang ini?". Salah seorang sahabat beliau menjawab, "saya mau membelinya dengan harga satu dirham". Rasulullah kemudian bertanya kembali, "adakah yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?". Rasulullah menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, "aku mau membelinya dengan harga dua dirham". Maka Rasullullah memberikan kedua barang tersebut kepada sahabat yang membeli dua hirham, beliau mengambil uang dari sahabat kemudian memberikannya kepada lelaki Anshar. (HR. Ibn Majah)[4].

Rukun dan syarat dalam *bai' muzayyadah* yang pertama adalah adanya orang yang berakad harus cakap hukum, dalam putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt pihak yang berakad adalah PT Bank Mega Syariah yang melakukan pelelangan melalui KPKNL Madiun dan Sularno (pemenang lelang), antara PT Bank Syariah dan KPKNL sudah cakap hukum karena suatu lembaga yang sudah diresmikan oleh Negara, dimana sesuai dengan syarat dan perundang-undangan yang berlaku, kemudian Sularno dilihat secara usia sudah cakap hukum, karena salah satu syarat untuk bisa mengikuti lelang adalah telah dewasa dan berakal. Dan mereka melakukan *bai' muzayyadah* dengan sukarela tanpa adanya paksaan dan ancaman dari pihak lain.

Rukun dan syarat yang kedua adalah mengenai objek lelang, objek lelang disini telah memenuhi syarat karena dengan jelas objek lelang tersebut berupa dua bidang tanah atas nama Karmo yang telah dijadikan jaminan hak tanggungan. Meskipun objek jaminan tersebut bukan milik Musri Novita Sari, akan tetapi dengan Karmo menanndatangani APHT menurut hukum Karmo

[4] Darussalam Li an-Nasr wa At-Tauzi',*Mausu'ah al-Hadits al-Syarif al-Kitab al Sittah,* (Saudi Arabia, Maktabah Dar as-Sala,2018), 2204.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyetujui tanahnya tersebut sebagai hak tanggungan, dan Karmo bersedia menanggung segala akibat hukum atas tanahnya jika debitur wanprestasi.

Rukun dan syarat yang ketiga dan terakhir adalah kesepakatan harga sehingga tidak menyebabkan perselisihan dan dalam lelang tersebut tidak boleh ada unsur kolusi dan suap. Penulis berpendapat bahwa rukun dan syarat yang ketiga dan terakhir ini telah terpenuhi karena sejak KPKNL Madiun mengeluarkan surat pengumuman lelang pada tanggal 10 Juni 2015, Sularno telah mengisi surat lelang, satu bulan kemudian lelang dilaksanakan tepat pada tanggal 09 Juli 2015, dan Sularno telah memberi harga yang wajar atau diantara berbagai pihak yang mengikuti lelang Sularno memberi harga tertinggi, sehingga Sularno sebagai pemenang lelang atas dua bidang tanah atas nama Karmo.

Setelah rukun dan syarat telah terpenuhi, berbagai macam cara dalam menjual barang lelang, salah satunya diaplikasikan dalam putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tersebut adalah pelelangan objek jaminan hak tanggungan menggunakan sistem pelelangan dengan cara tulisan, dimana nantinya dimenangkan oleh penawar tertinggi, tetapi dalam putusan ini tidak dijelaskan bahwa pelelangan ini menggunakan sistem lelang turun atau lelang naik. Penjelasan mengenai *bai' muzayyadah* yang dilakukan oleh PT Bank Mega Syariah Madiun melalui KPKNL Madiun penulis berpendapat bahwa tindakan dan langkah sudah sesuai syariat Islam dan sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketika proses lelang telah dijalankan, sering terjadi perlawanan oleh barbagai pihak ketika pemenang lelang ingin menguasai objek lelang. Seperti halnya yang dialami oleh pemenang lelang (Sularno). Sularno mengajukan permohonan eksekusi di Pengadilan Agama Magetan yang tercantum dalam Nomor Perkara 0001/PdtEks/2018/PA.Mgt.

Pasal 200 ayat (11) *Herzein Inlandsch Reelement* (HIR) dan Pasal 218 ayat (2) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBG) dan dikuatkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Landasan hukum tersebut menjelaskan ketika tereksekusi tidak mau meninggalkan objek lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri setempat menunjuk jurusita agar objek lelang dapat ditempati oleh pemenang lelang.

Eksekusi *riil* adalah penghukuman pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, misalnya pengosongan sebidang tanah atau rumah. Permohonan eksekusi *riil* bukanlah melalui gugatan perdata. Permohonan hanya diajukan dengan cara lisan atau tulisan yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri setempat.[5]

Tata cara pelaksanaan putusan eksekusi *riil* setelah mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri setempat adalah Ketua Pengadilan Negeri

[5] Yanuar Putra Erwin,"Kajian Yuridis Mengenai Pelaksanaan Eksekusi Dalam Pengadilan Hubungan Industrial", http://e-journal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/download/421/301, diakses pada 17 Februari 2020.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berdasarkan permohonan tersebut memanggil pihak yang bersangkutan untuk diperingatkan (*aanmaning)* untuk memenuhi putusan dalam waktu hari setelah peringatan tersebut, waktu tersebut telah tercantum dalam pasal 207 ayat 2 RBg.

Putusan Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt didalamnya terlawan mengajukan permohonan ke Pengadilan Agama Magetan dengan Nomor 0001/Pdt.Eks/2018/PA.Mgt. Kembali pada landasan hukum diatas menjelaskan bahwasanya permohonan diajukan ke Pengadilan Negeri setempat, tetapi dalam perkara ini terlawan mengajukan ke Pengadilan Agama Magetan. Dalam Pasal 49 ayat Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama berisi tentang kewenangan absolut Peradilan Agama, diantara banyak kewenangan absolut peradilan agama ada salah satu kewenangan peradilan agama dalam bidang ekonomi syariah.

Bidang ekonomi syariah dalam undang-undang ini hanya menyatakan bahwa pengadilan agama bertugas dan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam. Dan dalam bukunya Roihan A. Rosyid yang berjudul Hukum Acara Peradilan Agama ruang lingkup ekomoni syariah hanya meliputi bank syariah; lembaga keuangan mikro syariah; asuransi syariah; reasuransi syariah; reksadana syariah; obligasi syariah; dan surat berjangka menengah syariah; dana pensiun lembaga keuangan syariah dan bisnis syariah.[6]

[6] Roihan A. Rosyid, *Hukum Acara Peradilan Agama,* (Depok: PT Raja Grafindo Husada, 2015), 28

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 50 ayat (1) UU No. 3 Tahun 2006 “Dalam hal terjadi sengketa hak milik atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, khusus mengenai objek sengketa tersebut harus diputus lebih dahulu oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum”, ayat (2) berisi “Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaiman dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya diantara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-bersama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.

Pasal 55 undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Bab IX ini menjelaskan tentang Penyelesaian sengketa yang setiap pasal berbunyi:

(1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama
(2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud dalam pasal (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad
(3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah

Penulis berpendapat bahwa dalam pasal ini antara Pasal 55 ayat (1) dengan Pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) terjadi kontradiktif, yaitu yang satu secara tegas menyebutkan lembaga yang berwenang menangani dan yang lainnya membebaskan untuk memilih sehingga pasal tersebut sangatlah bertentangan dengan UUD 1945 Pasal 28D ayat (1) yang menyatakan secara tegas bahwa undang-undang harus menjamin adanya kepastian hukum dan keadilan. Jadi dalam undang-undang diatas tidak dijelaskan secara gamblang bahwa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pengadilan agama berwenang untuk mengeksekusi jaminan hak tanggungan atau hasil lelang jaminan hak tanggungan.

Dilihat dari penjelasan diatas, kewenangan Pengadilan Agama tentang sengketa perbankan syariah mengalami kontroversi, namun kemudian terbitlah putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 28 Maret 2013 dengan yang amar pertamanya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian;
    a. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) bertentangan dengan Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945;
    b. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi ini maka penulis menarik kesimpulan bahwa kewenangan menyelesaikan sengketa ekonomi syariah diserahkan kepada Penggadilan Agama sepenuhnya bukan Pengadilan Negeri. Jadi tugas pokok Pengadilan Agama adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara yang menjadi kompetensi absolut Pengadilan Agama yang telah diuraikan diatas. Tugas pokok dalam ruang lingkup ekonomi syariah disini juga termasuk pelaksanaan eksekusi, karena dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

adanya eksekusi suatu perkara dapat menemukan jalan keluar, Pelaksanaan eksekusi yang dimaksud disini adalah pihak yang kalah dalam putusan tidak bersedia untuk menjalankan isi putusan dengan suka rela.

Eksekusi dalam Pengadilan Agama meliputi dua hal, yaitu; pertama: eksekusi terhadap putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) atau dikenal dengan BHT (Berkekuatan Hukum Tetap), dan yang bersifat penghukuman (*comdemnatoir*), kedua: eksekusi terhadap Sertifikat Hak Tanggungan. dimana semua pelaksanaan eksekusi diatur dalam Pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai dengan Pasal 258 RBg.

Dasar pertimbangan pengadilan agama melakukan eksekusi terhadap Sertifikat Hak Tanggungan karena perjanjian jaminan yang dilakukan oleh debitur bersifat *accesoir* yang artinya melekat pada perjanjian pokok yang telah dilakukan. Seperti halnya kasus dalam putusan Pengadilan Agama Nomor 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt didalamnya debitur melakukan perjanjian akad *murabahah* dibarengi dengan perjanjian jaminan berupa hak tanggungan, maka perjanjian jaminan (perjanjian tambahan) tersebut melekat juga berupa prinsip syariah, sehingga jika terjadi sengketa dalam perjanjian tersebut Pengadilan Agama yang berwenang menyelesaikannya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan penulis diatas, sehingga penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Pokok perkara dalam putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tentang perlawanan atas eksekusi hak tanggungan adalah Musri Novita Sari yang merupakan seorang debitur di PT. Bank Mega Syariah melakukan wanprestasi atas transaksi akad *murābaḥah* yang teah disepakatinya, sehingga PT. Bank Mega Syariah Madiun melakukan tindakan untuk melelang jaminan hak tanggungan akad *murābaḥah* tersebut. Prosedur penjualan barang jaminan di PT. Bank Mega Syariah Madiun melakukan pelelangan melalui KPKNL Madiun. Kemudian KPKNL Madiun mengeluarkan surat pengumuman lelang pada tanggal 10 Juni 2015, kemudian Sularno telah mengisi surat lelang tersebut. Tanggal 09Juli 2015 risalah lelang Nomor 32/2015 telah dikeluarkan KPKNL dan Sularno membeli objek lelang di Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Sejak tiga tahun silam dilakukannya pelelangan, Sularno (pemenang lelang) belum bisa menguasai objek tersebut, sehingga Sularno mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Agama Magetan, ketika akan dilaksanakan eksekusi para pelawan melakukan perlawanan karena mereka beranggapan tidak pernah diberitahu telah dilaksanakannya pelelangan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt tentang perlawanan atas eksekusi hak tanggungan hakim menggunakan pertimbangan hukum dalam menangani perkara ini merujuk pada Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama, Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Tahun 2014, *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR) dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014. Penulis berpendapat bahwa landasan hukum hakim yang digunakan dalam pertimbangan hukum itu sudah sesuai, karena didalam landasan hukum tersebut menyatakan bahwa terlawan merupakan pihak yang beritikad baik dan harus dilindungi hak-haknya, sehingga tindakan terlawan yang mengajukan permohonan eksekusi sudah sesuai dan menyatakan bahwa Para Pelawan bukan Para Pelawan yang benar.
3. Musri Novita Sari yang melakukan transaksi akad *murābaḥah* di PT Bank Mega Syariah Madiun sebagai modal usaha yang akan dijalaninya dengan menggunakan jaminan hak tanggungan berupa sebidang tanah pekarangan (perumahan) dan sebidang tanah sawah melakukan wanprestasi, sehingga PT Bank Mega Syariah Madiun menjual barang jaminan tersebut dengan sistem *bai' muzayyadah*. Penjualan tersebut sudah sesuai karena sesuai dengan prosedur dan teori yang berlaku dalam hukum Islam. Ketika proses lelang telah dijalankan, sering terjadi perlawanan oleh barbagai pihak ketika pemenang lelang ingin menguasai objek lelang. Pengadilan Agama Magetan dalam menangani perlawanan atas eksekusi hak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tanggungan yang diajukan oleh Para Pelawan ke Pengadilan Agama Magetan sudah sesuai prosedural, karena Pengadilan Agama mempunyai kewenagan absolute dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah, dimana tertuang dalam Pasal 49 Undang-Undang No. 3 Tahun 2006, Pasal 55 ayat (1) undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Bab IX dan dikuatkan dengan putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 28 Maret 2013. Oleh karena itu Pengadilan Agama dapat memutuskan perlawanan atas eksekusi hak tanggungan tersebut, dimana putusan akhir berisi menerima perlawanan Para Pelawan dan menyatakan bahwa Para Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak harus dilindungi hak-haknya. Sehingga Pengadilan Agama menyatakan permohonan eksekusi No. 0001/Pdt.Eks/2018/Mgt adalah sah.

B. Saran

Melihat duduk perkara dalam putusan Pengadilan Agama No. 0319/Pdt.G/2018/PA.Mgt, masyarakat dalam menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk dalam hak eksekusi jaminan hak tanggungan atau eksekusi hasil lelang hak tanggungan di selesaikan di Pengadilan Agama setempat dan diharap masyarakat selalu mengikuti perkara-perkara terbaru mengenai ekonomi syariah yang terjadi disekililngnya.

Upaya dalam mensosialisasikan kewenangan absolute terutama bidang ekonomi syariah yang terdapat dalam Pasal 49 Undang-Undang No. 3 Tahun

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2006 tentang Pengadilan Agama diharapkan pihak perbankan syariah ikut berpartisipasi.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Abdulloh, Boedi. Saebani, Beni Ahmad. *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2014.

Ahmad, Ayubi. *Fikih Lelang Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, Jakarta: Kiswah, 2004.

Al Hadi, Abu Azam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Cet. Ke-6. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Anshary. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Agama Dan Mahkamah Syariah*, Bandung: Mandar Maju, 2017.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*. Jilid 5. terj. Abdul Hayyie al-Kattani, et.al., Jakarta: Gema Insani, 2011.

Darussalam Li an-Nasr wa At-Tauzi'. *Mausu'ah al-Hadits al-Syarif al-Kitab al* Sittah. Saudi Arabia: Maktabah Dar as-Sala, 2018.

Departemen Agama RI, alQuran dan Terjemahnya Solo: PT. Tiga Serangakai Pustaka Mandiri, 2016.

Djamill, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiyaan Bermasalah Di Bank Syariah*,. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Erwin, Yanuar Putra."Kajian Yuridis Mengenai Pelaksanaan Eksekusi Dalam Pengadilan Hubungan Industrial", http://e-journal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/download/421/301, diakses pada 17 Februari 2020.

Fatmah. *Kontrak Bisnis Syariah*. Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2014.

Hanafi, Ilyas. "Analisis Putusan Pengadilan Agama Purbalingga Tentang Wanprestasi Akad Murabahah Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 0311/Pdt.g/2014/PA.Pbg" (Skripsi- - Institut Agama Islam Negeri Salatiga, Salatiga, 2017).

Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hasanah, Wirdatun. "Eksekusi Hak Tanggungan Akad Murabahah di Pengadilan Agama Wonosari (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)" (Skripsi - - UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2017).

http://id.m.wikipedia.org/wiki/Hukum_Positif#CITEREFKelsen2007. 15 Oktober 2019.

http:// one. Indoskripsi.com/judul-skripsi-tugas makalah/hukum Islam/hukum lelang dalam Islam. Diakses pada 15 November pukul 09.00

http://ulgs.tripod.com/favorite.htm-ekonomi-Islam/ diakses pada 15 November 2019 pukul 09.00

Idri. *Hadits Ekonomi (Ekonomi Dalam Prespektif Hadits Nabi)*. Cet-1. Surabaya: UINSA Press, 2014.

Khanifa, Nurma Khusna. "Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata", http://ejournal.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa/article/download/1505/1311, diakses pada tanggal 18 Desember 2019.

Maharani, Dinda. "Eksekusi Jaminan Terhadap Akad Murabahah Yang Belum Jatuh Tempo: Prespektif Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus Putusan No. 362K/AG/2013) Pengadilan Agama Padang" (Skripsi- - UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2018).

Manan, Abdul. *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan* Agama. Jakarta:KENCANA, t.t.

Mardani. *Hukum Perikatan Syariah di* Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Mardani. *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.

Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syar'iyah*,. Jakarta:Sinar Grafika, 2010.

Marnita. "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah",*Fiat Justisia Journal of Law*, Vol. 10 Issue. 7, (Juli-September, 2016).

Massaro, Fauzi Maulana " Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Dengan Cara Restrukturisasi Yang Terdapat Pada BPRS Sukowati Cabang Boyolali", (Skripsi—Institut Agama Islam Negeri Surakarta, Surakarta, 2017), 27-28.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1993.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rosyadi, Imron. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek* Perikatan*, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi).* Depok: KENCANA, 2017.

Rosyid, Roihan A. *Hukum Acara Peradilan Agama.* Depok: PT Raja Grafindo Husada, 2015.

Salam, Abd. "Problem Eksekusi Hak Tanggungan Atas Dasar Wanprestasi Terhadap Akad Murabahah". Diakses dari http://www.pa-mataram.go.id/problema-eksekusi-hak-tanggungan-atas-dasar-wanprestasi-dalam-akad-mutabahah. 10 September 2017.

Sholihin, Ahmad Ifham. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010.

Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.

Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing, 2007.

Syahdeni, Sutan Remi. *Hak Tanggungan:Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok* dan *Masalah-masalah yang dihadapi Oleh Pihak Perbankan, Suatu Kajian Mengenai UUHT,* (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), 20.

Tanuwidjaja, Henny. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Bandung: PT Refika Aditama, 2012.

Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: Sunan Ampel Surabaya, 2017.

Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Witanto. *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan Pendaftaran, Dan Eksekusi)*. Bandung: Mandar Maju, 2015.

Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah).* Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.

Yazid. Muhammad. *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*. Cet ke-2. Surabaya: IMTIYAZ, 2017.

Zuhriyah, Erfania. *Peradilan Agama Indonesia Sejarah, Konsep dan Praktik Pengadilan Agama*. Malang: Setara Press, 2016.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id