

**PENYELESAIAN PERKARA PEMBATALAN LELANG  
OBJEK HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK MEGA  
SYARI'AH KANTOR CABANG SOLO**



Oleh:

Ririn Magfiroh

**NIM: 16421022**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Program Studi Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah)

Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia

Untuk memenuhi salah satu syarat guna

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

**YOGYAKARTA**

**2021**



**PENYELESAIAN PERKARA PEMBATALAN LELANG  
OBJEK HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK MEGA  
SYARI'AH KANTOR CABANG SOLO**



Oleh:

**Ririn Magfiroh**

NIM: 16421022

Pembimbing

Dr. Drs. Sidik Tono, M.Hum.

**S K R I P S I**

Diajukan kepada Program Studi Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah)

Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia

Untuk memenuhi salah satu syarat guna

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

**YOGYAKARTA**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RIRIN MAGFIROH  
NIM : 16421022  
Program Studi : Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah)  
Fakultas : Ilmu Agama Islam  
Judul Skripsi : **PENYELESAIAN PERKARA PEMBATALAN LELANG  
OBJEK HAK TANGGUNGAN DI PT.BANK MEGA SYARI'AH  
KC.SOLO**

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiasi atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tidak dipaksakan.

Yogyakarta,  
Yang Menyatakan,

  
RIRIN MAGFIROH



FAKULTAS  
ILMU AGAMA ISLAM

Gedung K.H. Wahid Hasyim  
Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia  
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 898444 ext. 4511 / (0274) 898462  
F. (0274) 898463  
E. fiaii@uii.ac.id  
W. fiaii.uui.ac.id

### PENGESAHAN

Skripsi ini telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Panitia Ujian Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah yang dilaksanakan pada:

Hari : Selasa  
Tanggal : 28 September 2021  
Nama : RIRIN MAGFIROH  
Nomor Mahasiswa : 16421022  
Judul Skripsi : Penyelesaian Perkara Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan di PT. Bank Mega Syari'ah Kantor Cabang Solo

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ahwal Al-Syakhshiyah pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

#### TIM PENGUJI:

**Ketua**  
Fuat Hasanudin, Lc., MA

(.....)

**Penguji I**  
Drs. H. Syarif Zubaidah, M.Ag

(.....)

**Penguji II**  
Krismono, SHI, MSI

(.....)

**Pembimbing**  
Dr. Drs. Sidik Tono, M.Hum

(.....)

Yogyakarta, 28 September 2021  
Dekan,



Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA,

## NOTA DINAS

Yogyakarta, 9 September 2021 M  
2 Safar 1443 H

Hal : **Skripsi**  
Kepada : **Yth. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam**  
Universitas Islam Indonesia  
Di-Yogyakarta

*Assalaamu'alaikum Wr. Wb.*

Berdasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat Nomor: 311/Dek/60/DAATI/FIAI/III/2021 tanggal 2 Maret 2021 atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi Saudara:

Nama Mahasiswa : RIRIN MAGFIROH

Nomor Mahasiswa : 16421022

Mahasiswa Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia

Jurusan/Prodi : Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah)

Tahun Akademik : 2021/2022

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN PERKARA PEMBATALAN LELANG  
OBJEK HAK TANGGUNGAN DI PT.BANK MEGA  
SYARIAH KC.SOLO**

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi Saudara tersebut diatas memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Demikian semoga dalam waktu dekat bisa dimunaqasahkan, dan bersama ini kami kirimkan 4 (empat) eksemplar skripsi dimaksud.

*Wassalaamu'alaikum Wr. Wb.*

Dosen Pembimbing,



Dr. Drs. Sidik Tono, M.Hum.

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Yang bertanda tangan dibawah ini Dosen Pembimbing Skripsi, menerangkan dengan sesungguhnya bahwa:

Nama Mahasiswa : RIRIN MAGFIROH

Nomor Mahasiswa : 16421022

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN PERKARA PEMBATALAN LELANG  
OBJEK HAK TANGGUNGAN DI PT.BANK MEGA  
SYARI'AH KC.SOLO**

Bahwa berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasah skripsi pada Program Studi Hukum Keluarga (Ahwal Syakhshiyah) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Dosen Pembimbing Skripsi,



Dr. Drs. Sidik Tono, M.Hum.

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

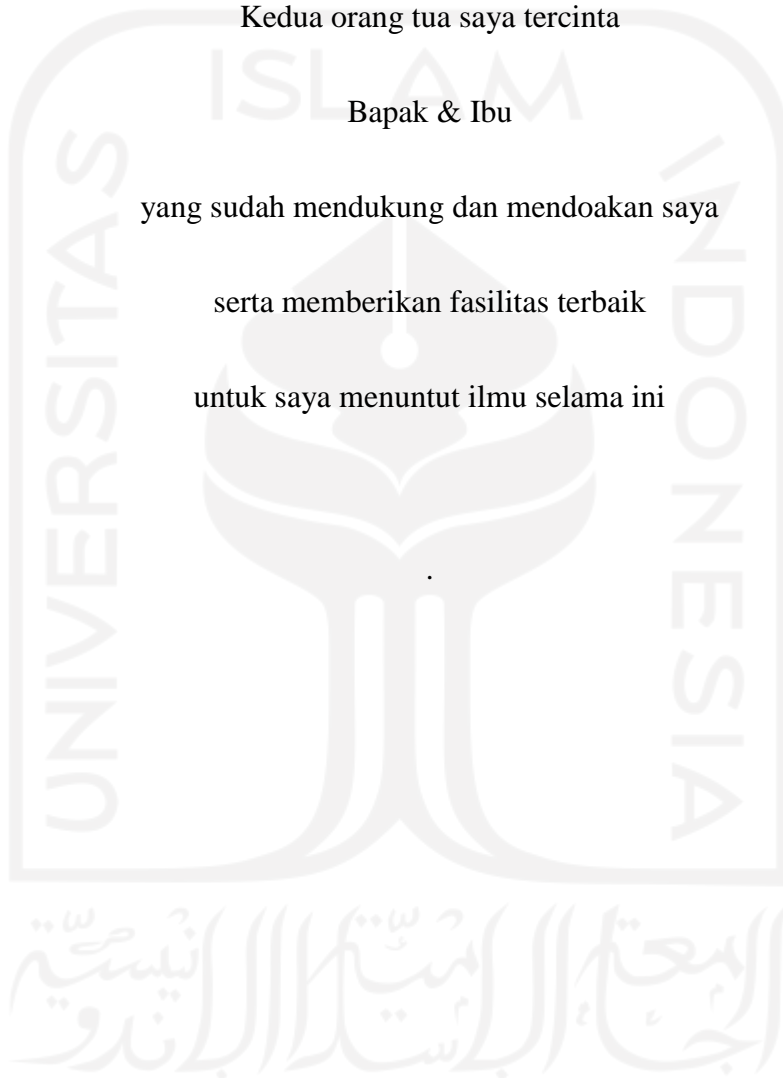
Kedua orang tua saya tercinta

Bapak & Ibu

yang sudah mendukung dan mendoakan saya

serta memberikan fasilitas terbaik

untuk saya menuntut ilmu selama ini





## HALAMAN MOTTO

winners focus on winning, losers focus on winners



# PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

## KEPUTUSAN BERSAMA

### MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

#### REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543b//U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

#### A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be

ت	Ta	T	Te
ث	Ṡa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)

ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

## 1. Vokal Tunggal

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

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	Fathah	A	A
ـِ	Kasrah	I	I
ـُ	Dammah	U	U

## 2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ـِـَ...	Fathah dan ya	Ai	a dan u
ـِـُ...	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ            kataba
- فَعَلَ            fa`ala

- سُئِلَ            suila
- كَيْفَ            kaifa
- حَوْلَ            haula

### C. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ...أ...أ	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
إ...إ	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
و...و	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ            qāla
- رَمَى            ramā
- قِيلَ            qīla
- يَقُولُ        yaqūlu

### D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ      raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ      al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah
- طَلْحَةَ      talhah

**E. Syaddah (Tasydid)**

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ      nazzala
- الْبِرُّ      al-birr

## F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yg mengikuti dan dihubungkan dngan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلَالُ al-jalālu

## G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.



Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khužu
- شَيْءٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

## H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yg penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَ إِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ / Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn /  
Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursāhā

## I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ      Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn /  
Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn
- الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ      Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yg dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اللَّهُ عَزُورٌ رَحِيمٌ      Allaāhu gafūrun rahīm
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا      Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

## J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

## **ABSTRAK**

### **PENYELESAIAN PERKARA PEMBATALAN LELANG OBYEK HAK TANGGUNGAN DI PT.BANK MEGA SYARIAH KANTOR CABANG SOLO**

**RIRIN MAGFIROH**

**16421022**

Lelang atau penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan akan semakin meningkat. Selain itu, pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006, pengertian lelang yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat untuk mencapai harga tertinggi. Pasal 1 Vendu Reglement ( VR ) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebut penjualan umum lelang adalah penjualan barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat. Lelang hanya bisa dilaksanakan oleh pejabat lelang yang berwenang, pejabat lelang yaitu berfungsi untuk mengatur jalanya lelang, dan membuat akta otentik bagi pemenang lelang.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan yakni melalui pendekatan yuridis sosiologis yaitu pengumpulan data menggunakan literatur, buku-buku dan undang-undang tentang penyelesaian perkara pembatalan lelang serta hasil interaksi antara peneliti dan objek yang diteliti. Teknik analisis data yang digunakan adalah data *reduction* yang berarti menyatukan, menentukan data-data yang inti dan memusatkan kepada sesuatu yang penting.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembatalan lelang yang diajukan penggugat berhak dilakukan jika melanggar hukum atau hak-hak dari penggugat, karena dalam lelang eksekusi hak tanggungan memiliki potensi besar untuk di gugat oleh penggugat yaitu debitur maupun pihak ketiga. Perlindungan hukum bagi para pelaku lelang harus diterapkan karena setiap pelaku lelang memiliki hak nya masing-masing. Dan gugatan lelang dalam lelang eksekusi Bank Syariah harus dilaksanakan di Pengadilan Agama bukan Pengadilan Negeri.

*Kata Kunci: Lelang, Pembatalan Lelang Eksekusi, Pengadilan Agama*

## **ABSTRACT**

### **SETTLEMENT OF CASE FOR CANCELLATION OF AUCTION OF INDEPENDENT OBJECT AT PT.BANK MEGA SYARIAH SOLO BRANCH OFFICE**

**RIRIN MAGFIROH**

**16421022**

Auction or sale in public is a sale of goods carried out in front of the public where the price of the goods offered will increase. In addition, Article 1 of the Regulation of the Minister of Finance No.40/PMK.07/2006 defines auction as the sale of goods that is open to the public by increasing written and or verbal bids to achieve the highest price. Article 1 Vendu Reglement ( VR ) which is the basic rule of auction brought by the Netherlands states that the general sale of auction is the sale of goods of the public at an increased price offer. The auction can only be carried out by the authorized auction official, the auction official whose function is to regulate the auction process, and make an authentic deed for the auction winner.

This research is a field research that is through a sociological juridical approach in which the collecting data used literature, books and constitutions on settlement of auction cancellation matters and the results of interactions between researchers and the object of the study. The data analysis technique was data reduction, which means uniting, determining core data and focusing on something important.

The result of this study indicate that the cancellation of the auction proposed by the plaintiff has the right to be carried out if it violates the law or the rights of the plaintiff, because in the auction the execution of mortgage rights has great potential to be sued by the plaintiff, namely the debtor or third party. And legal protection for auctioneers must be applied because each auctioneer has their own rights. The auction lawsuit in the Sharia Bank execution auction must be carried out in the Religious Courts not the District Courts.

*Keywords: Auction, Execution Auction Cancellation, Religious Court*

Juni 12. 2021

#### TRANSLATOR STATEMENT

The information appearing herein has been translated  
by a Center for International Language and Cultural Studies of  
Islamic University of Indonesia  
CILACS UII JI. DEMANGAN BARU NO 24  
YOGYAKARTA, INDONESIA.  
Phone/Fax: 0274 540 2

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى رَسُولِ اللَّهِ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَمَنْ وَاوَاهُ ، أَمَا بَعْدُ

Segala puji beserta syukur kepada Allah *subhanahu wa ta'ala* yang telah memberikan kita banyak nikmat sehingga sempurnalah segala kebaikan. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada suri tauladan kita nabi Muhammad *Shallallahu 'alaihi wa sallam* yang telah membawa umat manusia dari zaman kejahilan menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan sebagaimana yang kita rasakan pada saat ini.

Setelah menjalani proses yang cukup panjang alhamdulillah skripsi yang berjudul “Penyelesaian Perkara Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan Di PT. Bank Mega Syari’ah Kantor Cabang Solo” dapat diselesaikan dengan lancar. Penulisan skripsi ini tentunya sebagai syarat memperoleh gelar sarjana Hukum dalam Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

Tentunya selama melewati proses penulisan skripsi ini, penulis tidak pernah lepas dari bimbingan, dukungan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang paling dalam kepada Yth saudara/i atau Bapak/Ibu:

1. Prof. Fathul Wahid, S.T.,M. Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Dr. H. Tamyiz Mukharrom, MA. selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam dan Dr. Nur Kholis Sag SEI M.Sh.Ec. selaku Wakil Dekan I, serta Dr. Muhammad Roy Purwanto, S.Ag., M.Ag selaku Wakil Dekan II dan Dr. Rahmani Timorita Yulianti M.Ag. selaku Ketua Jurusan Studi Islam.

3. Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS. Selaku Kepala Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah dan Sekretaris Program Studi Ahwal Syakhshiyah bapak Krismono, SHI., MSI.
4. Dr. Drs. Sidik Tono, M.Hum. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini. Semoga Allah membalas segala kebaikan beliau dengan balasan pahala amal jariyah.
5. Terimakasih kepada seluruh Dosen dan civitas Akademika Program Studi Ahwal Al-Syakhshiyah yang telah memberikan banyak ilmu serta pengalaman yang bermanfaat, serta kepada para karyawan Fakultas Ilmu Agama Islam yang telah banyak membantu proses administrasi dari penyelesaian skripsi ini.
6. Terimakasih kepada segenap pegawai atau devisa akademik AS yang selalu mau di repotkan, terutama Mas Nugroho dan Mas Aldinto.
7. Terimakasih yang tanpa henti memberi semangat kepada kedua orang tua tercinta Bapak Ngatirin dan ibu Saekah Nur Wiyah, yang telah mendidik dan mendo'akan serta kakak dan sepupu.
8. Terimakasih juga kepada sahabat-sahabat yang berkuliah di Jogja, Muhammad Fikri Najib, Basir Wismoyo Jati, Saefur Rahman, Farid Satria, Erik Cahya, Arif Fridasari, Lingga Pambudi yang selalu ada saat susah dan senang :)
9. Terimakasih kepada sahabat-sahabat ku di Semarang, Vallina, Bela, Nandra, Dita, yang selalu menemani ku .
10. Terimakasih kepada komunitas Mangan Yogya atas pengalamannya selama berada di Jogja.

11. Terimakasih kepada sahabat UII ku, Rizka, Rio, Nilna atas kebersamaan nya dari semester satu.
12. Terimakasih kepada mas kos di bakungan yang baik hati dan selalu memberikan fasilitas yang baik untuk kelancaran mengerjakan skripsi.
13. Terimakasih kepada kak Niko Al-Hakim yang selalu menjadi idola ku atas segala usaha yang sudah dimiliki, dan selalu menginspirasi ku untuk menjadi pengusaha muda.

Pada akhirnya penulis memohon maaf apabila terdapat banyak kekurangan di dalam penyusunan skripsi ini.

Yogyakarta 28 Februari 2021 M



Ririn Magfiroh

16421022

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG DALAM .....	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
PENGESAHAN .....	iii
NOTA DINAS .....	iv
PERSETUJUAN .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
HALAMAN MOTTO.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN .....	viii
ABSTRAK .....	xvii
ABSTRACT .....	xviii
KATA PENGANTAR .....	xix
DAFTAR ISI.....	xxiii
DAFTAR TABEL.....	xxv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	3
D. Sistematika Pembahasan .....	4
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI.....</b>	<b>6</b>
A. Kajian Pustaka .....	6
B. Kerangka Teori .....	13
1. Tinjauan Umum Tentang Lelang .....	13
2. Fungsi dan Klasifikasi Lelang.....	18
3. Asas Lelang.....	21
4. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....	24



<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>32</b>
A. Jenis Penelitian dan Pendekatan.....	32
B. Lokasi Penelitian.....	33
C. Informan Penelitian.....	33
D. Teknik Penentuan Informan.....	33
E. Teknik Pengumpulan Data.....	35
F. Keabsahan Data.....	36
G. Teknik Analisis Data.....	36
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>38</b>
A. Hasil Penelitian .....	38
1. Bank Mega Syariah KC.Solo .....	38
2. Prosedur Eksekusi Lelang Bank Mega Syariah KC.Solo .....	42
B. Pembahasan.....	52
1. Prosedur Penyelesaian Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan di PT.Bank Mega Syariah KC.Solo.....	52
2. Perlindungan Hukum Para Pihak Yang Berperkara Eksekusi Lelang Hak Tanggungan di PT.Bank Mega Syariah KC.Solo .....	62
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>69</b>
A. Kesimpulan .....	69
B. Saran.....	70
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>72</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>77</b>



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Di era teknologi dan informasi saat ini mendorong terjadinya peningkatan dalam kegiatan industri dan perdagangan. Meningkatnya sektor industri dan perdagangan mengakibatkan peningkatan sektor modal dalam pengembangan usaha. Sedangkan tidak semua usaha memiliki modal yang cukup, oleh karena itu tercipta transaksi dalam kehidupan sehari-hari dalam bentuk pinjaman dan kredit. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan dana dan lokomotif penggerak ekonomi diperlukan lembaga seperti bank. Penyaluran kredit melalui bank diharapkan mampu meningkatkan perekonomian masyarakat. Oleh karena itu bank saat ini merupakan lembaga perantara keuangan yang telah di percayai masyarakat yang membutuhkan modal untuk mengembangkan usahanya.

Pengertian kredit menurut Gatot Supramano, adalah, “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak kreditur dengan pihak debitur yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.”<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1996), 61.

Adanya perjanjian dalam pinjam - meminjam tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Solusi yang dimaksud mengenai hal ini adalah prosedur mengenai pelaksanaan pemenuhan prestasi apabila debitur wanprestasi.<sup>2</sup>

Oleh karena itu sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait dalam proses prekreditasi mendapat jaminan perlindungan agar dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. agar dapat mengantisipasi jika timbul resiko bagi kreditor pada masa yang akan datang.

Sebagai perjanjian prinsipal, perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Dalam hal ini pihak perbankan harus berhati-hati memeriksa pelaksanaan perjanjian kredit dan terjadinya perjanjian jaminan. Setiap pemberian Kredit harus diikuti dengan suatu penjaminan guna pengamanan kredit yang diberikan. Karena seringkali dalam posisi seperti ini pihak kreditor seringkali dirugikan ketika pihak debitur wanprestasi. Dengan adanya jaminan akan lebih meminimalisir debitur melakukan wanprestasi dan mencegah adanya kerugian yang dialami oleh pihak bank.

---

<sup>2</sup>Herowati Poesoko, *Parate Execute Objek Hak Tanggungan* (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2007), 2.

Berhubungan oleh ha-hal yang sudah dikemukakan, oleh karena itu penulis merasa tertarik menjadikan masalah penyelesaian perkara pembatalan lelang objek hak tanggungan, dijadikan bahan penulisan hukum dengan mengambil judul: **“Penyelesaian Perkara Pembatalan Lelang Obyek Hak Tanggungan Di PT. Bank Mega Syariah Kantor Cabang Solo”**

#### **A. Rumusan Masalah**

Dari uraian yang terdapat dalam latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur penyelesaian pembatalan Pelaksanaan Lelang. Objek Hak Tanggungan di PT.Bank Mega Syari’ah KC.Solo Dalam Hukum Positif ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak pelaku eksekusi lelang objek hak tanggungan di PT.Bank Mega Syari’ah KC.Solo?

#### **B. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk mengetahui bagaimana prosedur penyelesaian pelaksanaan pembatalan lelang menggunakan hukum positif.
  - b. Untuk mengetahui dasar apa saja perlindungan hukum untuk para pihak pelaku eksekusi lelang.
2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi peneliti dalam memahami prosedur dispensasi nikah yang diajukan calon pasangan muda yang ada didalam masyarakat. Penelitian ini secara teoritis juga memberikan kontribusi pemikiran untuk memperkaya teori-teori tentang dispensasi nikah.
- b. Manfaat praktis, yaitu kebermanfaatannya bagi lembaga/institusi terkait:
  - 1) Bagi Mahasiswa, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi penelitian selanjutnya.
  - 2) Bagi peneliti, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pengembangan konsep-konsep untuk penelitian selanjutnya.
  - 3) Bagi Masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan menambah wawasan tentang penyelesaian perkara pembatalan lelang obyek hak tanggungan dalam masyarakat.
  - 4) Bagi Universitas Islam Indonesia, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah koleksi bacaan sehingga dapat digunakan sebagai sasaran acuan dalam meningkatkan dan menambah wawasan mengenai Penyelesaian Perkara Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan. Di PT. Bank Mega Syariah KC.Solo.
  - 5) Bagi pemerintah, Hasil penelitian ini dapat di jadikan data acuan untuk menambah wawasan dan pengetahuan tentang Penyelesaian

Perkara Pembatalan Lelang Obyek Hak Tanggungan. Di PT. Bank  
Mega Syariah KC.Solo

- c. Manfaat akademis, penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi dan bahan bacaan untuk penelitian yang selanjutnya yang ingin memperdalam tentang permasalahan dispensasi nikah.

### **C. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah memahami penulisan skripsi ini, maka sistematika pembahasannya terbagi menjadi lima bab supaya menghasilkan gambaran yang mudah dipahami terkait penelitian ini, adapun pembagiannya sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan; dalam bab ini memuat tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.

BAB II Kajian Pustaka dan Kerangka Teori; dalam bab ini memuat Kajian Pustaka yang merupakan keterangan-keterangan dari penelitian sejenis yang telah dilakukan sebelumnya seperti Tesis dan Jurnal. Selain itu memuat Kerangka Teori yang terdiri dari tinjauan umum tentang Lelang, tinjauan hukum tentang Objek Hak Tanggungan.

BAB III Metode Penelitian; dalam bab ini memuat tentang 6 hal yaitu Teknik Pengumpulan Data, Informan Penelitian, Teknik Penentuan Informan, Jenis Penelitian dan Pendekatan, Lokasi Penelitian, Keabsahan Data dan

Teknik Analisis Data. 6 hal tersebut dimuat dan dijelaskan di dalam bab tersebut.

BAB IV adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan; dalam bab ini merupakan inti dari permasalahan yang memuat tentang penyelesaian perkara pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan di PT.Bank Mega Syari'ah KC.Solo, prosedur penyelesaian Pembatalan Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tnggungan di PT.Bank Mega Syari'ah KC.Solo dan Perlindungan hukum Para Pihak yang berperkara dalam eksekusi lelang di PT.Bank Mega Syari'ah KC.Solo.

BAB V Penutup; bab ini adalah puncak dari bab-bab yang lain, terdiri dari kesimpulan atas penyelesaian perkara lelang dan saran-saran dalam rangka meningkatkan wawasan ilmu terkait penyelesaian perkara pembatalan lelang.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

#### A. Kajian Pustaka

Berdasarkan penelusuran terhadap bahan-bahan pustaka dan sumber-sumber literatur sudah banyak studi yang dilakukan seputar penyelesaian perkara lelang. Judul penelitian yang penulis buat adalah Penyelesaian Perkara Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan Di PT.Bank Mega Syari'ah Kantor Cabang Solo. Maka dari itu penulis menemukan karya-karya yang berhubungan dengan penyelesaian perkara lelang modelnya pun sangat beragam dan jumlahnya cukup banyak. Berikut dijelaskan beberapa studi, karya atau tulisan yang relevan dan secara spesifik membahas pokok masalah yang menjadi objek penelitian ini.

*Pertama*, Skripsi yang ditulis oleh Asilah AS dengan judul “Tinjauan Yuridis Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus NO.61/Pdt.G/2012/PN.KDR)”. Penulis berpendapat selain implikasi pembatalan lelang, putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum juga memberikan implikasi yuridis. Akibat dari perbuatan melwan hukum adalah kerugian dalam arti luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan lain dari seorang manusia yaitu tubuh,

jiwa dan kehormatan. Perbuatan melawan hukum menimbulkan perikatan antara si tergugat dengan penggugat.<sup>1</sup>

*Kedua*, Skripsi yang ditulis oleh Getruida Savitri Purwitasari dengan judul, Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan “(Studi Kasus pada Bank NTT Cabang Ende)”. Sebagaimana yang ditulis oleh penulis, dalam kasus ini pihak bank memiliki lima aspek yang harus dipenuhi dalam kegiatan kredit adalah *character* ( penilaian watak ), *capacity* ( penilaian kemampuan ), *capital* ( penilaian terhadap modal ), *collateral* ( penilaian terhadap agunan ), *conditional of economy* ( prospek usaha calon debitur ). Dalam kegiatan kredit pihak bank agar tidak mendapatkan kerugian, pihak bank harus menerima jaminan dari nasabah, dengan jaminan benda yang bergerak maupun benda tidak bergerak. Kegiatan tersebut dilaksanakan untuk mengurangi resiko seperti kemacetan angsuran pembiayaan atau hilangnya kabar dari nasabah yang mengakibatkan kerugian bagi pihak bank. Oleh karena itu pihak bank mempunyai syarat jaminan dalam pinjaman besar maupun pinjaman kecil untuk menumbuhkan kepercayaan bank kepada nasabah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Asilah AS, “Tinjauan Yuridis Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan “(Studi Kasus No.61/pdt.G/2012/PN.KDR)”, *Skripsi*, Malang: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, 2017

<sup>2</sup>Getruida Savitri P, “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus pda Bank NTT Cabang Ende)”, *Skripsi*, Malang: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, 2016

*Ketiga*, Skripsi yang ditulis oleh Mukaromattun Nashiati Biyyadika Rokhman dengan judul, Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan Harta Bersama Yang Dijaminkan Tanpa Persetujuan”. Sebagaimana yang ditulis oleh penulis, di dalam Al-qur’an surah Al-baqarah dan An-nisa dijelaskan bahwa suami memiliki kewajiban yang lebih diantara perempuan dan perempuan wajib menaati suami agar mendapat Ridho dari Allah. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa seorang istri dalam melakukan suatu perbuatan hukum harus mendapat ijin dari suami termasuk dalam suatu hal melakukan perjanjian. Sehubungan dengan ini dalam Putusan Nomor : 04/Pdt.G/PN.Jmr bahwa istri menjaminkan objek jaminan yang merupakan harta bersama tanpa persetujuan suami maka perjanjian ini dapat batal demi hukum. Karena pada dasarnya perjanjian tersebut dibuat tanpa persetujuan dari suaminya Oleh karena itu suami dapat mengajukan suatu pembatalan lelang dan lelang eksekusi hak tanggungan objek jaminan harta bersama dalam hal ini harus dibatalkan.<sup>3</sup>

*Keempat*, Skripsi ini ditulis oleh Nadya Rizky Azizah dengan judul, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Perbankan Syari’ah Di Pengadilan Agama Purwokerto”

---

<sup>3</sup>Mukaromatun Nashiati Biyyadika Rokhman, ” Pembatalan Lelang Objek Jaminan Harta Bersama Yang Dijaminkan Tanpa Persetujuan” *skripsi*, Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019

Sebagaimana yang ditulis oleh penulis, dalam skripsi ini menjelaskan bahwa hak tanggungan digunakan untuk pelunasan uang atau pembiayaan. Walaupun seringkali problematika dijadikannya jaminan atas tanah untuk pembiayaan syari'ah. Tata cara penyelesaian terhadap agunan adalah permasalahan yang sering muncul karena ditentukan oleh undang-undang perbankan syari'ah dan dapat dikatakan bertentangan dengan praktik eksekusi jaminan di bank syari'ah tersebut. Jika prinsipnya adalah undang-undang yang dipakai dalam kasus ini adalah undang-undang no.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, dipastikan ada kepastian hukum dalam kegiatan eksekusi tanggungan, oleh karena itu penelitian ini mengkaji bagaimana hukum Islam dalam memandang mengenai keabsahan pembebanan Jaminan Hak Tanggungan dan sesuai tidaknya dengan praktik eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Pengadilan Agama Purwokerto. <sup>4</sup>

*Kelima*, Skripsi yang ditulis oleh Maria Stephannie Halim, yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan” ini merupakan hasil penelitian yang memiliki tujuan menjawab pertanyaan tentang bagaimana perlindungan hukum bagi debitor, yaitu penilaian objek Hak Tanggungan pada awal pembentukan perjanjian kredit dengan jaminan; kemungkinan untuk melakukan

---

<sup>4</sup>Nadya Rizky Azizah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Perbankan Syari'ah Di Pengadilan Agama Purwokerto”. *Skripsi*. Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2019

royaparsial; larangan bagi kreditor untuk serta merta memiliki objek Hak Tanggungan karena debitor wanprestasi. dispensasi nikah ternyata tidak mempertimbangkan aspek dari segi kesehatan dan kematangan reproduksi perempuan.<sup>5</sup>

*Keenam*, Skripsi yang ditulis oleh Pratami Wahyudya Ningsih yang berjudul “Analisis Terhadap Putusan Hakim Dalam Perkara Gugatan Pemenuhan Kewajiban Akad Pembiayaan Al-Musyarakah di Pengadilan Agama Purbalingga (Studi Terhadap Putusan Nomor: 1047/Pdt.G/2006/PA.Pbg)” Penelitian ini mengenai pertimbangan hakim yang digunakan untuk memutus perkara gugatan akad pembiayaan Al-Musyarakah yang tertuang dalam putusan nomor: 1047/Pdt.G/2006/PA.Pbg yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Purbalingga, dan untuk mengetahui kesesuaian dasar pertimbangan hakim yang tertuang dalam putusan tersebut dengan pengaturan pembiayaan. Al-Musyarakah dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative yang bersifat

---

<sup>5</sup>Maria Stephannie Halim, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”. skripsi, Surabaya: Universitas Airlangga Surabaya, 2

preskriptif, karena penelitian ini adalah suatu penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika.<sup>6</sup>

*Ketujuh*, Skripsi yang ditulis oleh Winda Amboru ” Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan No.270/PDT/2014/PT.MDN)” Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk meneliti penerapan ketentuan-ketentuan perundang-undangan (Hukum Positif) dalam kaitanya dengan tindakan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Dengan demikian disamping penelitian terhadap dokumen dilakukan juga penelitian terhadap para pihak yang berkepentingan. Demikian pula sebagai usaha untuk mendekati masalah yang diteliti dengan pendekatan hukum, yaitu berusaha menelaah peraturan-peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang terjadi dalam masyarakat.<sup>7</sup>

*Kedelapan*, Skripsi yang ditulis oleh ST Adliyah Basir “Analisis Yuridis Pembatalan Akad Murabahah Putusan Pengadilan Agama Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA.Mks” Penelitian ini adalah untuk menjelaskan proses pembatalan murabahah putusan Pengadilan Agama Makasar Nomor 3397/Pdt.G/2015/PA.Mks, yang dilakukan dengan

---

<sup>6</sup>Pratami Wahyudya Ningsih, “Analisi Terhadap Putusan Hakim Dalam Perkara Gugatan Pemenuhan Kewajiban Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Di Pengadilan Agama Purbalingga (Studi Terhadap Putusan Nomor : 1047/Pdt.G/2006/PA.Pbg)”. Skripsi, Surakarta: Universitas Negeri Surakarta, 2010

<sup>7</sup>Winda Amboru, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ( Studi Kasus Putusan No. 270/PDT/2014/PT.MDN)”, *Skripsi*, Medan: Universitas Medan Area, 2016

penyelesaian perkara secara biasa, dalam putusan ini pada dasarnya objek sengketanya adalah lebih dari Rp.200.000.000,00 ( dua ratus juta rupiah ). Apabila rukun dan syarat dalam suatu akad terjadi kecacatan pembatalan akad tersebut dapat dilakukan, Adapaun dasar hukum nya dalam putusan pembatalan akad murabahah ini adalah yang menjadi gugatan penggugat tentang terjadinya perbuatan melawan hukum atau cidera janji oleh tergugat, adalah tidak terbukti. <sup>8</sup>

*Kesembilan*, Skripsi yang ditulis oleh Sadik Gani yang berjudul “Status Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Berasal Dari Hibah Yang Tidak Sesuai Ketentuan Hukum Islam (Tinjauan Kasus Terhadap Pengikatan Hak Tanggungan Di PT.Bank Mandiri Persero Cabang Gorontalo)” Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan hibah yang tidak sesuai dengan syariat Hukum Islam dan orang lain atau ahli waris lain dapat menggunakan upaya hukum demi keadilan untuk memperoleh haknya, berupa : permohonan permbatalan hibah (materi) melalui Pengadilan Agama, gugatan pembatalan akta hibah (formil) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) melalui Pengadilan Negeri, dan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Tanggungan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). <sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>ST Adliyah Basir, “Analisis Yuridis Pembatalan Akad Murabahah Putusan Pengadilan Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA.Mks”, Skripsi, Makasar: Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2019

<sup>9</sup>Sadik Gani, “Status Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Berasal Dari Hibah Yang Tidak Sesuai Ketentuan Hukum Islam Tinjauan Kasus Terhadap Pengikatan Hak Tanggungan Di PT. Bank Mandiri Persero Cabang Gorontalo” *skrips*, Universitas Samratulangi, 2016

Demikian sejumlah studi yang membahas berbagai hal seputar penyelesaian perkara lelang. Dari beberapa studi diatas belum ditemukan hasil penelitian tentang prosedur penyelesaian pembatalan pelaksanaan lelang objek hak tanggungan di PT.Bank Mega Syari'ah KC.Solo dan perlindungan hukum para pihak yang berperkara eksekusi lelang hak tanggungan di PT.Bank Mega Syari'ah KC.Solo maka dari itu penulis akan menjelaskan seara detail tentang prosedur penyelesaian pembatalan pelaksanaan lelang dan perlindungan hukum para pihak yang berperkara eksekusi lelang.

## **B. Kerangka Teori**

### **1. Tinjauan Umum Tentang Lelang**

#### **a. Pengertian Lelang**

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>10</sup> Selain itu pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006, dalam peraturan ini pengertian lelang yaitu penjualan penjualan secara terbuka untuk umum dengan objek suatu barang melalui lisan ataupun tulisan untuk penawarannya dengan ukuran semakin tingginya penawaran untuk mencapai harga maksimum benda yang dilelang.

---

<sup>10</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indoneisa*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 239



Henry Campbell Black mengatakan bahwa lelang adalah :  
“*Auction is a public sale of property to the highest bidder by one licensed and authorized for the purpose. The auctioneer is employed by the seller and is primarily his agent of the buyer to the extent of binding the parties by his memorandum of sale, this satisfying the statute of frauds.*”<sup>11</sup>

Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyebut :

“penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”. Untuk lelang sendiri saat ini dapat dilaksanakan dengan menggunakan metode media elektronik melalui lelang online dengan memanfaatkan internet. Lelang sendiri merupakan kegiatan untuk mencapai suatu harga yang paling tinggi untuk menjadi pemenang lelang dan didahului oleh pengumuman lelang.

---

<sup>11</sup>Henry Campbell Black, 1990, *Black's Laws Dictionary with Pronunciations* (Six Edition) (West Publishing Co, 1990), hal. 130

Peraturan tersebut diatur dalam Menteri Keuangan dan sudah menjadi ketetapan dalam pelaksanaan lelang.<sup>12</sup>

b. Dasar Hukum Lelang Dalam Undang-Undang

Dasar hukum lelang dalam undang-undang digunakan untuk mengakui keberadaan lembaga lelang dalam kegiatan penjualan lelang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.<sup>13</sup> adalah :

- 1) Yang pertama adalah 2) RGB (Reglemen Hukum Acara Daerah Luar Jawa dan Madura) Stbl 1927/227 Pasal 206-208
- 2) Yang kedua adalah KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Pedata) Stbl. 1847/23 antara lain Pasal 389,395,1139(1), 1149(1).
- 3) Yang ketiga adalah RIB/HIR (Reglement Indonesia yang Diperbaharui) Stbl. 1941/44 Pasal 195-208.
- 4) Yang keempat adalah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000.
- 5) Yang kelima adalah Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara Pasal 10 dan 13.

---

<sup>12</sup>Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

<sup>13</sup>Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Lelang, Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan lelang Negara, Biro Hukum-Sekretariat Jenderal, Jakarta, 18 Februari 2005, hal 9.

- 6) Penjualan dan atau Pemindah tangan Barang-barang yang Dimiliki/Dikuasai Negara diatur dalam Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970.
- 7) Pasal 45 dan 273 terdapat pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara pidana.
- 8) Sebagaimana telah diubah Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang sebelumnya adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 6
- 9) Pasal 41 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 10) Tentang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 6 yaitu terdapat pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1986.
- 11) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Fiducia, Pasal 29 ayat (3).
- 12) Kepailitan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1998.
- 13) Tentang Keuangan Negara diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003.
- 14) Undang-Undang Nomor 24 tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan. Undang-Undang Nomor 1 (Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Pasal 48. 15)

### c. Lelang Dalam Perpektif Hukum Islam

Jual beli menurut bahasa artinya “menukarkan sesuatu” sedangkan jual beli menurut syara’ jual beli artinya “menukarkan harta dengan harta menurut cara-cara tertentu (*aqad*)”.<sup>14</sup> Jual beli dalam Islam merupakan bagian dari ungkapan perdagangan atau dapat juga disamakan dengan perdagangan. Pengungkapan perdagangan ini ditemui dalam tiga bentuk yaitu *tijarah*, *bai’* dan *syiraa’*. Kata التجارة adalah mashdar dari kata kerja ( يتجر تجارة وتجرا ) yang berarti ( **بيع dan شراء** ) yaitu menjual dan membeli.

Jual beli komoditas dengan sistem lelang ( *Muzayyadah* ) dalam Islam diperbolehkan. Hal ini berdasarkan keterangan sebagai berikut Dari Anas r.a berkata Rasulullah saw menjual sebuah pelana dengan sebuah mangkok air dengan berkata, siapa yang mau membeli pelana dengan mangkok ini. Seorang laki-laki bersedia membelinya seharga satu dirham, lalu nabi berkata lagi siapa yang berani menambahi?

Maka dua dirham oleh seorang laki-laki pada beliau, lalu dijual lah kedua benda kepada laki-laki itu.<sup>15</sup>

Hadits dari Rasulullah SAW yang memperbolehkan transaksi lelang.<sup>16</sup>

<sup>14</sup>Satya Haprabu, “Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam” *Jurnal Repertorium IV*, no.1(2017):5260, <https://media.neliti.com/media/publications/213277-none.pdf>

<sup>15</sup>Mujib Z.A, “*Lelang*”, dikutip Lingkungan Ilmu.htm, diakses pada tanggal 2 Oktober 2021.

<sup>16</sup>At Tirmidzi, *Al-Jami’ Al-Sholih* ( Beirut Libanon: Darul Al-Fikr, 1998), 908.

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
 يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جِلْسٌ نَلْبَسُ بَعْضُهُ وَنَبْسُطُ بَعْضُهُ  
 وَقَدْخُ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ أَتَيْتَنِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ  
 صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا  
 بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ  
 فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

“Dari Anas bin Malik ra bahwa adalah seorang lelaki Anshar yang dating menemui Nabi saw dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw bertanya kepadanya, “apakah di rumahmu ada sesuatu?” Lelaki itu menjawab, “Ada, dua potong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air.” Nabi saw berkata, “Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku.” Lelaki itu dating membawanya. Nabi Saw Bertanya, “Siapa yang mau membeli barang ini?” Salah seorang sahabat beliau menjawab, “Saya mau membelinya dengan harga satu dirham.” Nabi saw bertanya lagi, “Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?” Nabi saw menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “Aku mau membelinya dengan harga dua dirham”. Maka Nabi saw memberikan dua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham dan diberikannya kepada lelaki Anshar tersebut.

Jual beli model lelang (*muzayyadah*) dalam Hukum Islam adalah boleh *mubah*. Di dalam kitab Subulus Salam disebutkan Ibnu Abdi Dar berkata, “Sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (*lelang*), dengan kesepakatan semua pihak.

#### d. Pejabat Lelang

Tidak semua pejabat dapat melaksanakan kegiatan lelang sebagaimana telah diatur dalam Perundang-undangan, oleh karena itu hanya pejabat yang mendapat mandat saja yang bisa melaksanakan kegiatan lelang. Penjualan umum ( penjualan lelang ) hanya dapat dilakukan oleh “juru lelang” dilihat dalam Pasal 200 ayat (1) HIR dan Pasal 215 RBG harus dihubungkan dengan pasal 1a tentang peraturan lelang berdasarkan pada pasal 1 huruf (a). Dalam hal ini jika kegiatan lelang dilakukan bukan dengan juru lelang akan mendapat sanksi:

- 1) dihukum dengan denda paling banyak Rp10.000; dan
- 2) tindakan itu dianggap tindak pidana pelanggaran.<sup>17</sup>

Dari penjelasan tersebut sudah jelas bahwa kegiatan lelang hanya bisa dilakukan oleh juru lelang yang terdapat di kantor lelang. Dan sudah dijelaskan dalam Pasal 200 HIR dan Pasal 215 RBG.

#### e. Fungsi dan Klasifikasi Lelang

##### 1) Fungsi Lelang

Lelang pada hakikatnya sebagai alat untuk melaksanakan lalu lintas perdagangan barang. Lelang dalam dunia perdagangan merupakan institusi pasar yang digunakan penjual mendapatkan keuntungan dengan perjanjian atau persetujuan dari pembeli.

<sup>17</sup>M. Yahya Harahap, 1995, *Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Edisi 1) (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), 103.

Ada 3 hal fungsi public dari lelang yaitu :

- a) Ditegaskan dalam Pasal 14 ICW Jo. Inpres No. 9 Tahun 1970 jo. Kepres No. 16 Tahun 1994 jo. UU No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Pengelolaan asset yang dimiliki atau dikuasi oleh Negara dan mengamankan asset yang dimiliki atau dikuasi oleh Negara ditujukan untuk ketertiban administrasi.
- b) Sebagai sistem hukum acara perdata/pidana/PUPN/DJPLN, Pajak, Pegadaian dan sebagainya. Pelayanan penjualan barang harus mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum dari barang eksekusi sita pengadilan.
- c) Bea lelang dan uang miskin disetorkan pada Departemen Sosial beserta pemungutan-pemungutan lainnya untuk mengumpulkan penerimaan Negara.<sup>18</sup>

Jika diterjemahkan dari fungsi-fungsi tersebut di atas, tidak lanjutnya barang-barang Negara yang dihapus atau dimanfaatkan lagi dari pengelolaan atau penguasaan negara terdapat pada fungsi lelang yang pertama.

---

<sup>18</sup>Octavian Renaldy, “Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Dumai Provinsi Riau Dalam Hukum Administrasi Negara”. Semarang: Universitas Negeri Semarang, Hal 3.

## 2) Klasifikasi Lelang

Penggolongan lelang atau jenis-jenis lelang sama halnya dengan pembahasan tentang klasifikasi lelang, cara penawarannya, jenis barang yang dilelang dan sebab barang dilelang merupakan bagian dari penggolongan lelang. Klasifikasi lelang dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu:

### a) Klasifikasi Lelang dari Cara Penawarannya

Klasifikasi lelang dari cara penawarannya merupakan penawaran lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang dengan cara lisan maupun dengan cara tulisan. Dalam kegiatan ini pembeli bisa melakukan penawaran dengan cukup mengucapkan saja pada saat kegiatan berlangsung atau dapat juga dilaksanakan dengan tertulis, yaitu pembeli menawarkan harga yang diinginkan kepada pejabat lelang yang telah menyiapkan harga barang yang akan dilelang. Pembeli biasanya mengajukan penawaran dengan cara menuliskannya.<sup>19</sup>

### b) Klasifikasi Lelang dari Aspek Objek Lelang

Dalam jenis ini yang dimaksud adalah klasifikasi lelang dari aspek objek lelang terbagi menjadi 2 (dua bagian) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak.

<sup>19</sup>Miftahul Rahmah, "Aspek Hukum Pelaksanaan Pelelangan Barang Tidak Bergerak Terhadap Jaminan Kredit (Studi pada PT. Bank Central Asia, TBK Cabang Lhokseumawe), Skripsi, Sumatera Utara: Universitas Sumatera Utara, 2014



Benda yang tidak dapat bergerak dapat dicontohkan seperti rumah, pekarangan, tanah, bangunan, dan lain-lain. Atau apapun itu yang melekat pada tanah atau bumi. Sedangkan barang bergerak merupakan barang yang bisa berpindah atau dipindahkan, contohnya adalah mebel, berkakas rumah, perabotan rumah tangga dan lain-lain.<sup>20</sup>

c) Klasifikasi Lelang Berdasarkan Sebab Barang Dilelang

(1) Lelang Eksekusi

Dalam kegiatan lelang eksekusi, Pelaku lelang harus mengacu kepada Undang-undang dan putusan atau penetapan dari Pengadilan dan dokumen yang dipersamakan. Kegiatan lelang eksekusi tersebut digunakan untuk melaksanakan rangkaian aturan diatas.

Contoh lelang eksekusi terdiri dari:

(a) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUNP)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Pelayanan lelang diberikan kepada PUPN/BUPLN untuk menyelesaikan urusan piutang Negara atas barang jaminan atau sitaan.

---

<sup>20</sup>Amanda Happy Diana, "Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet ( Dalam Putusan Nomor 113/PDT.G/2014/PN.SMG), no.1 (2017): 1-15, <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/15634>

Barang jaminan atau sitaan yang ditanggung oleh pemilik utang diatur dalam Pasal diatas.

- (b) Lelang yang diminta oleh panitera PN/PA adalah Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA). Lelang ini mengacu kepada putusan Hakim Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan pemegang hak tanggungan telah dimintai atau diberikan tugas untuk melaksanakan lelang eksekusi dari Ketua Pengadilan. Dalam kasus ini adalah khususnya dalam rangka pedata.
- (c) Sebagaimana diatur dalam KUHAP lelang barang temuan atau sitaan, rampasan Kejaksaan/penyidik Lelang tersebut mengacu pada aturan KUHP.
- (d) Dasar hukum dari pelaksanaan lelang sita pajak ini adalah Pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak. Terdiri dan menjelaskan tentang lelang sita pajak, lelang sita pajak itu sendiri merupakan lelag atas sitaan pajak sebagaimana tindak lanjut penagihan piutang pajak kepada Negara baik dalam pajak pusat maupun pajak daerah.
- (e) Barang yang dinyatakan tidak dikuasai, dan barang yang dikuasai negara dan barang yang menjadi milik negara. merupakan Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal

Bea dan Cukai (Bang tak bertuan ) dan dapat dilaksanakan di Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

(f) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atau didasarkan pada Pasal 6 UUHT. Petugas lelang atau pemegang hak tanggungan berhak melaksanakan kegiatan lelang apabila debitor cidera janji. Dalam pelaksanaan lelang biasanya sebelum melaksanakan kegiatan lelang harus menunggu dari Putusan Ketua pengadilan Negeri (PN) atau Pengadilan Agama (PA). Dan apapun keputusannya harus diterima oleh debitor yang melakukan cidera janji kepada pihak Bank.

(g) Lelang Eksekusi Fidusia

Lelang eksekusi fidusia adalah, apabila Debitor melakukan cidera janji maka lelang eksekusi fidusia akan dilakukan dengan cara menjual barang yang telah diangungkan dengan mengacu pada Undang-Undang Fidusia. Dengan catatan kreditor tidak perlu meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri jika ingin melaksanakan lelang fidusia tersebut.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup>Pasal 29 Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

## (2)Lelang Non Eksekusi

Tanpa adanya Putusan Hakim, lelang eksekusi dapat dilakukan. macam-macam lelang eksekusi ialah:

### (a) Lelang Non Eksekusi Wajib

Dalam rangka menghapus barang milik yang dikuasi Negara ataupun Sipil dapat dilakukan dengan lelang non eksekusi wajib yaitu melelang barang milik Negara atau daerah tanpa adanya putusan hakim terlebih dahulu .<sup>22</sup>

### (b) Lelang Sukarela

Lelang eksekusi suka rela merupakan pelaksanaan lelang penjualan barang milik pribadi, perorangan, masyarakat umum dan badan swasta secara sukarela maka bisa yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero.<sup>23</sup> Dalam kegiatan ini tidak adanya paksaan dari pihak kreditur atau pihak lain karena lelang eksekusi bersifat sukarela dan untuk kepentingan pribadi.

---

<sup>22</sup>Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara

<sup>23</sup>Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PM.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

f. Asas Lelang

Klausula – klausula dalam perundang – undangan di bidang lelang dapat ditemukan dalam 5 (lima) asas yaitu:

1) Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan mencegah persaingan yang tidak sehat antara para pelaku lelang, mencegah adanya persaingan ketat, kolusi, korupsi, nepotisme ( KKN ).

2) Asas Keadilan

Asas keadilan adalah asas yang dibuat untuk terhindar dari perbuatan yang memiliki konteks berat sebelah atau tidak adil. Hanya berpihak kepada pejabat lelang, peserta tertentu atau hanya pada kepentingan penjual saja.

3) Asas Kepastian Hukum

Kepastian hukum dilaksanakan agar menjamin adanya perlindungan hukum bagi para pelaku lelang.

4) Asas Efisien

Lelang akan dilaksanakan secara cepat dan relative murah.

5) Asas Akuntabilitas

Menghendaki agar lelang dapat dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggung jawabkan oleh semua pihak<sup>24</sup>

<sup>24</sup>Departemen Keuangan, Pengetahuan Lelang: penghapusan BMN, [http : .bppk.depkeu.go.id/webpkn/index.php?option...gid.../](http://.bppk.depkeu.go.id/webpkn/index.php?option...gid.../), diakses pada Minggu, Tanggal 18 Oktober 2020, Jam 20.28 WIB

## 2. Tinjauan Tentang Objek Hak Tanggungan

### a. Pengertian Hak Tanggungan

#### 1) Definisi Objek

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Objek adalah benda atau suatu hal yang dijadikan sasaran untuk diteliti, diperhatikan, dan sebagainya. Adapun dalam pengertian lain objek merupakan sesuatu yang kita amati dan dapat dirasakan oleh indera kita. Misalnya kita dapat mengenali suatu benda dalam kerumunan orang banyak<sup>25</sup>

#### 2) Definisi Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Hak Tanggungan adalah jaminan yang diberikan peminjam pada pemberi pinjaman berupa apapun sesuai dengan perjanjian.<sup>26</sup> Adapun pengertian lain dari hak tanggungan, Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-bendanya yang berkaitan dengan tanah, adalah:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya di sebut Hak Tanggungan. adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

<sup>25</sup>Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, “KBBI: Kamus Besar Bahasa Indoneisa”, dikutip dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/objek> diakses pada 1 Juli 2020 pukul 11.50 WIB.

<sup>26</sup>*Ibid.*

Pokok – pokok Agraria, untuk memberikan kedudukan kepada kreditur tertentu atau kreditur-kreditur lainnya dengan menjaminkan benda-benda yang melekat pada tanah, untuk upaya pelunasan suatu hutang tertentu.<sup>27</sup>

b. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Seiring berkembangnya waktu Hak Tanggungan digunakan oleh debitor untuk jaminan pelunasan hutang jika debitor melakukan cidera janji kepada kreditor. Pihak Kreditor atau Bank sendiri tidak ingin menanggung banyak risiko jika tidak ada hak tanggungan atau jaminan, oleh karena itu debitor harus memberikan hak tanggungan sebagai jaminan hutang.

Ciri-ciri pokok hak tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>28</sup>

- 1) *Droit de preference* yaitu pada dasarnya hak tanggungan memiliki sifat didahulukan kepada pemegangnya. Hal tersebut merupakan prinsip hak jaminan kebendaan, atau bisa disebut hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan<sup>29</sup>
- 2) Hak tanggungan selalu mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada.

<sup>27</sup>Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, ( Jakarta: Kencana, 20060), 13.

<sup>28</sup>Herowati Poesoko II, *Dinamika Hukum Parete executie Objek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012, hal. 14

<sup>29</sup>Herowati Poesoko , *Dinamika Hukum Parete executie Objek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, hal. 257

Hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Pemegang hak tanggungan akan dapat selalu melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah.<sup>30</sup> Oleh karena itu Hak kebendaan mempunyai *zaakgevelog* atau *droit de suite* yang artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada.<sup>31</sup>

3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak – pihak yang berkepentingan.

4) dan pasti pelaksanaan eksekusinya,

Menurut Herowati Poesoko :

Hak kebendaan adalah hak mutlak ( absolut ) atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.<sup>32</sup> Dikarenakan

Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan, maka dari itu hak tanggungan bersifat *absolut*.

<sup>30</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Azaz-azaz, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999), 38-39.

<sup>31</sup>Amanda Happy Diana, “Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet ( Dalam Putusan Nomor 113/PDT.G/2014/PN.SMG), no.1 (2017): 1-15, <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/15634>

<sup>32</sup>Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parete executie Objek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012, hal.85



### c. Macam-macam Hak Tanggungan

Klasifikasi Objek dari Hak Tanggungan dapat dilihat dari berbagai sudut pandang tergantung pada perkembangan lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak tanggungan. Jika ditinjau dari yang ditunjuk oleh UUPA ( Pasal 4 ayat 1 UUHT ).<sup>33</sup>

#### 1) Hak Milik Atas Tanah

Dalam UUPA Pengertian hak milik di rumuskan .dalam Pasal 20 UUPA yaitu :

- a) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- b) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>34</sup>

#### 2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana

<sup>33</sup>Arhiem SH, “Hukum dan Perbankan: Hak Tanggungan”, dikutip dari <http://hukumperbankan.blogspot.com/2012/05/hak-tanggungan.htm> diakses pada hari Rabu tanggal 24 Februari 2021 jam 10.10 WIB.

<sup>34</sup>Antonius Andri, “Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Peralihan (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Samarinda,” *Jurnal Ilmu Hukum*, (2015): <http://e-journal.uajy.ac.id/8553/1/Jurnal.pdf>

tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian perikanan atau peternakan. Pasal 29 menentukan bahwa jangka waktu yang dapat diberikan untuk hak guna usaha paling lama 60 tahun setelah dilakukan perpanjangan.<sup>35</sup>

### 3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan bisa disebut sebagai objek hak tanggungan bagi para pemegang haknya, bisa terjadi kemungkinan untuk memperoleh kredit yang diperlukan, dengan menggunakan tanah yang dipunyai untuk menjadi jaminan. Mengingat Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak terbatas yaitu jangka waktu kepemilikannya, pemiliknya dapat mendirikan bangunan diatas tanah milik orang lain dan tidak diatas tanah miliknya sendiri.<sup>36</sup>

4) Kemudian selanjutnya adalah Hak Pakai atas Tanah Negara, adalah hal ini dapat dipindah tangankan yang mengacu pada UUHT (Pasal 4 ayat 2).<sup>37</sup> seseorang yang memakai tanah atas nama Negara yang boleh di pindah tangan kan adalah seseorang yang memiliki kewenangan tertentu.

<sup>35</sup>Mahrta Aprilia Lakburlawal, “Akses Keadilan Bagi Masyarakat Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Yang Diberikan Hak Guna Usaha”, *Jurnal Hukum Acara Perdata*, no. 1 (2016): file:///C:/Users/ceng/Downloads/24-56-1-SM.pdf.

<sup>36</sup>Bambang Catur PS, “Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan”, *Jurnal Cita Hukum*, no. 2 (2014): 273-288, file:///C:/Users/ceng/Downloads/1468-2733-2-PB.pdf

<sup>37</sup>Arhiem SH, “Hukum dan Perbankan: Hak Tanggungan”, dikutip dari <http://hukumperbankan.blogspot.com/2012/05/hak-tanggungan.html> Diakses pada tanggal 15 Juli 2020 pukul 00.00 WIB.

5) Yang terakhir ialah objek hak tanggungan seperti Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan yang telah diberikan Negara dan Hak Milik atas Satuan Ruma Susun (HMRSR) . Tahapan akhir hak tanggungan tersebut dirujuk dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun ( Pasal 27 UUHT ) yang semua bangunanya didirikan di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.<sup>38</sup>

d. Dasar Hukum Hak Tanggungan

1) Pada ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa “segala harta kekayaan debitur yang berupa benda bergerak meupun benda tidak bergerak yang ada di dikemudian hari, akan menjadi jaminan dalam perjanjian-perjanjian yang debitur buat nantinya”. Pasal 1131 KUHPerdata, menjadi bukti bahwa banyaknya kasus jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur-kreditur yang sudah tidak menjadi rahasia umum lagi.

Dalam kasus kredit dengan menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan, setiap kreditur memiliki hak yang sama saat debitur melakukan cidera janji atau mungkin lebih parah seperti jatuh pailit. Dan oleh karena itu harta kekaan harus di likuidasi. Dan Konsekuensiny harta Debitur yang dijaminakan akan menjadi milik kreditur atau dibagi dengan kreditur.

---

<sup>38</sup>*Ibid*

Dalam hal ini harta Debitur akan menjadi jaminan bersama-sama bagi semua krediturnya, mengacu pada ( Pasal 1132 KUH Perdata ).<sup>39</sup>

Dalam perkara hak tanggungan yang menjadi jaminan, memuat prosedur pembebanan hak tanggungan. Prosedurnya yaitu, secara sistematis pemberian, pendaftaran hak tanggungan, dan pembebanan. Hal itu terjadi karena adanya janji antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan, sebagaimana pemberi telah berjanji akan menjadikan harta miliknya sebagai jaminan pelunasan terhadap hutang yang telah ia jalani. Terlepas dari utang piutang yang telah itu sendiri, pemberi hak tanggungan harus dilakukan di depan PPAT dengan ketentuan:

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- b) Bila pemegang dan pemberi hak tanggungan tinggal diluar negeri maka dalam akta tersebut harus dicantumkan domisili pilihan di Indonesia.
- c) Menyebutkan dengan jelas hutang yang dijaminakan dengan hak tanggungan beserta menyebutkan objeknya.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup>Wahyu Pratama, "Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, no 3 (2015): 1-9, <https://www.neliti.com/publications/152194/tinjauan-hukum-tentang-sertifikat-hak-tanggungan-menurut-undang-undang->

<sup>40</sup>*Ibid.*

## 2) Dalam Hukum Islam

*Rahn.Rahn* adalah akad yang secara umum jaminan dalam Hukum Islam terkandung di dalamnya. penyerahan jaminan dari nasabah ke pihak bank semata-mata untuk memenuhi kebutuhan utang-piutang yang dijalani oleh nasabah.<sup>41</sup>

Ar-rahn menurut ulama Syafi'iyah dan Hambali adalah menjadikan materi atau barang sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bias membayar utangnya. Definisi ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan atau agunan utang itu hanya yang bersifat materi tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan oleh ulama madzhab Maliki.<sup>42</sup>

Berdasarkan definisi yang berasal dari ulama madzhab Maliki tersebut, objek jaminan dapat berbentuk materi, atau manfaat, dimana keduanya merupakan harta menurut jumhur ulama.

Barang tersebut tidak harus diserahkan secara actual tetapi boleh juga diserahkan secara hukum, seperti menjamin sawah sebagai (agunan), yang diserahkan adalah sertifikat sawah tersebut.<sup>43</sup>

<sup>41</sup>Dewan Syariah Nasional MUI, *Konsep & Implementasi Bank Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005), 54.

<sup>42</sup>Satya Haprabu, "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam," *Jurnal Repertorium*, no.1(2017):5260, <https://media.neliti.com/media/publications/213277-none.pdf>

<sup>43</sup>*Ibid.*

Pengambilan kata gadai dengan istilah *rahn* itu terambil dalam ungkapan Allah dengan kata “*farihaanu*” dalam QS. Albaqarah (2):283, yang artinya<sup>44</sup> :

Jika kamu dalam perjalanan ( dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis. Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Dengan demikian berdasarkan metode deduksi dan induksi, dapat disimpulkan bahwa prinsip hukum Jaminan Syari’ah (*Al-rahn*) adalah :

- (1) *Al Hurriyah* ( Asas Kebebasan )
- (2) *Al-Musawah* ( Asas Persamaan dan Kesetaraan )
- (3) *Al-‘Adalah* ( Asas Keadilan )
- (4) *Al-Ridha* ( Asas Kerelaan )
- (5) *Al-Shidq* ( Asas Kejujuran dan Kebenaran )
- (6) *Al-Kitabah* ( Asas Tertulis )

---

<sup>44</sup>QS. Al-Baqarah (2): 283

#### e. Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan

Beralihnya Hak Tanggungan terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan oleh akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru. Cara pengalihan piutang antara lain:

- 1) *Cessie* adalah melepaskan suatu hak dan melepaskan suatu hak dan menyerahkannya kepada orang lain ( Kartono, 1977: 42 ), Selanjutnya jika kita mengacu pada Pasal 613 KUHPerdara ayat (1) *cessie* merupakan penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, yang dilanjutkan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan.<sup>45</sup>
- 2) *Subrogasi* ini diatur dalam Pasal 1400 KHUPerdara. Disebutkan dalam pasal tersebut subrogasi adalah penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur. Subrogasi dapat terjadi baik melalui perjanjian maupun karena ditentukan oleh undang-undang. Subrogasi harus dinyatakan secara tegas karena subrogasi berbeda dengan pembebasan hutang.<sup>46</sup>

<sup>45</sup>Akhmad Budi Cahyono, "Cassie Sebagai Bentuk Pengalihan Atas Nama," *Jurnal*, no.1 (2004):13-20,<https://media.neliti.com/media/publications/17969-ID-cessie-sebagai-bentuk-pengalihan-piutang-atas-nama.pdf>.

<sup>46</sup>Diana Kusumasari, "Hukum Perdata: Permasalahan Cessie dan Subrogasi", dikutip dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl3400/permasalahan-cessie-dan-subrogasi/> diakses pada hari Senin tanggal 22 Februari 2020 jam 19.41 WIB.

3) Dalam hal ini ahli waris mendapatkan semua peninggalan dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik ahli waris atas segala barang yang dimilikinya, termasuk semua utang dari si pewaris. Terdapat dalam pasal 833 ayat (1) KUHPerduta, disisi lain ahli waris berkewajiban itu menunaikan kewajiban pewaris seperti pemaaran hutang, wasiat, hibah, dan lain-lain terdapat dalam (Pasal 1100 KUHPerduta). Oleh karena itu hutang dari debitur yang telah meninggal dapat diwariskan kepada ahli warisnya berdasarkan ketentuan KUHPerduta.<sup>47</sup>

f. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan adalah tahapan paling akhir yang harus dilakukan pejabat lelang dengan perintah Ketua Pengadilan Negeri PN, ataupun Ketua Pengadilan Agama (PA). Dengan kata lain keputusan ini telah memiliki kekuatan hukum tetap, dan merupakan realisasi dari putusan Hakim untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam amar putusan Hakim. terhadap tiga cara untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan :<sup>48</sup>

1) Eksekusi di bawah tangan adalah bertujuan untuk mencari harga tertinggi sehingga tidak merugikan debitur atau pemilik

<sup>47</sup>Aisyah Rj Siregar, “ Hukum Keluarga dan Waris: Pemenuhan Kewajiban Ahli Waris TerhadapHutang”, dikutip dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl7039/pemenuhan-kewajiban-ahli-w-diaksek-pada-hari-Jum'at-tanggal-9-April-2021-jam-16.52-WIB>.

<sup>48</sup>Evie Hanavia, “Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Tittle Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan,” *Jurnal Repertorium*, no.1 (2017): 22-26. <https://media.neliti.com/media/publications/213261-none.pdf>.



barang jaminan. Prnjualan Objek Hak Tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jual di bawah harga pasar.<sup>49</sup>

2) Eksekusi berdasarkan title eksekutorial Terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan, dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial.<sup>50</sup>

3) Parate Eksekusi

Penjelasan Pasal UUHT menyebutkan bahwa hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah salah satu bentuk mewujudkan dan kedudukan yang diutamakan yang dipunyai pemegang hak.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup>*Ibid.*

<sup>50</sup>*Ibid.*, 25

<sup>51</sup>*Ibid.*, 26

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif yaitu suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang atau perilaku yang dapat diamati dan menggali makna dari suatu fenomena.<sup>1</sup>

Agar tercapai maksud dan tujuan dalam membahas tentang pokok-pokok permasalahan, penyusun menggunakan metode penulisan sebagai berikut:

#### A. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Penyusun menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang langsung terjun ke lapangan yang objeknya berada di Bank Mega Syari'ah Solo dengan cara mengamati dan menganalisis fenomena di lapangan. Penelitian ini dilaksanakan dengan berinteraksi langsung bersama salah satu pegawai di Bank Mega Syari'ah Solo untuk mengetahui fakta yang terjadi dilapangan. Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis dan Sosiologis. Pendekatan yuridis diterapkan untuk mengetahui Undang- Undang yang ada kaitanya dengan gugatan atas pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tuhan ( "UUHT" ), dan undang-undang lainnya dan

---

<sup>1</sup>M. Djamal, *Paradigma Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), 9.

Pendekatan sosiologis diterapkan melalui data-data dan pernyataan yang diperoleh dari hasil interaksi antara peneliti, objek yang diteliti, dan orang-orang yang ada ditempat penelitian.

#### B. Lokasi Penelitian

Lokasi dalam Penelitian ini berada di Bank Mega Syariah KC.Solo. Peneliti memilih lokasi tersebut karena Peneliti mencari materi pada Putusan MA yang kebetulan objek ada pada Bank Mega Syariah KC.Solo yang memiliki permasalahan yang penulis ingin teliti. Dan penulis ingin lebih mendalami dan mengkaji tentang penyelesaian perkara pembatalan lelang di Bank Syariah karena seringkali masalah tersebut terjadi dalam kehidupan masyarakat.

#### C. Informan Penelitian

Informan dalam penelitian ini adalah Pegawai di Bank Mega Syariah KC.Solo yang menangani tentang lelang, yaitu mbak Ifa yang bertugas sebagai salah satu pegawai Bank Mega syariah KC.Solo bagian lelang, beliau memberikan informasi tentang beberapa kasus lelang yang terjadi di Bank Mega Syariah KC.Solo, dan memberikan informasi bagaimana menangani kasus-kasus lelang di Bank Mega Syariah KC.Solo. Yang kedua yaitu Mbak Nela bagian Customer Service ( CS ), beliau memberikan informasi mengenai Bank Mega Syariah KC.Solo.

#### D. Teknik Penentuan Informan

Teknik untuk menentukan informan pada penelitian ini memakai teknik *purposive sampling*, artinya peneliti meraih sampel melalui pemilihan yang sesuai dengan keadaan.<sup>2</sup> Informan ini diperukan agar dapat mengetahui keadaan yang ada kaitannya dengan permasalahanlelang jaminan di Bank Mega Syari'ah KC.Solo. Teknik yang dipakai dalam penunjukan informan memakai *Purposive Sampling*, yang berarti adanya pertimbangan dari tersedianya sumber data, bukan diacak. Maksudnya memilih informan yang cocok yang memiliki keterkaitan dengan masalah penelitian.<sup>3</sup> Selanjutnya menurut Arikunto<sup>4</sup> penentuan sampel dengan cara *purposive* pada penelitian ini akan mengacu kepada syarat-syarat yang telah ditentukan, adapun syarat-syarat tersebut dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Mengambil sampel harus berpacu kepada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu, yang berupa ciri-ciri pokok populasi.
2. Subjek yang diambil sebagai sampel benar-benar merupakan subjek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat pada populasi ( *key subjectis* ).
3. Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan cermat di dalam studi pendahuluan.

---

<sup>2</sup>Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 85.

<sup>3</sup>Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial lainnya*, (Jakarta: Fajar Interpretama Offset, 2007), 107.

<sup>4</sup>Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik Ed Revisi*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2010), 183.

Seperti yang telah disebutkan bahwa pemilihan informan pertama merupakan hal yang sangat utama sehingga harus dilakukan secara cermat, karena penelitian ini mengkaji tentang lelang jaminan di Bank Mega Syari'ah KC.Solo. maka peneliti memilih informan terpenting atau informan pokok yang relevan terhadap permasalahan ini adalah salah satu petugas lelang di Bank Mega Syari'ah KC.Solo. Dari informan pokok ini setelah itu melakukan wawancara terkait permasalahan yang diteliti di Bank Mega Syari'ah KC.Solo.

#### E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yg diperlukan dari penelitian ini, maka terdapat beberapa cara pengumpulan data, yang antara lain:

##### 1. Wawancara

Wawancara dilaksanakan bersama salah satu Petugas Lelang di Bank Mega Syari'ah KC.Solo terkait praktik lelang jaminan di Bank Mega Syari'ah KC.Solo.

Wawancara yang dilakukan termasuk pada jenis wawancara tak terstruktur namun terfokus. Maksudnya penulis tidak mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang terstruktur namun memiliki fokus pada masalah-masalah yang akan diteliti. Sehingga nantinya penulis tidak hanya terikat pada pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan saja namun pertanyaan itu akan keluar seiring dilakukannya wawancara. Dalam penelitian ini yang akan digali

lebih dalam melalui teknik wawancara adalah yang berkaitan dengan penyelesaian perkara pembatalan lelang objek hak tanggungan di PT.Bank Mega Syari'ah KC.Solo.

## 2. Dokumentasi

Dalam melaksanakan penelitian, peneliti juga akan mencantumkan hasil penelitian sebagai alat bukti telah melakukan penelitian di Bank Mega Syari'ah KC.Solo. Bukti-bukti tersebut dapat berupa, dokumen-dokumen, gambar-gambar lokasi penelitian dan wawancara yang ada kaitannya dengan lelang jaminan. Dokumentasi ini digunakan untuk mendukung kegiatan observasi dan wawancara yang dilaksanakan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dengan tujuan untuk melengkapi teknik pengambilan data yang lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.

## F. Keabsahan Data

Dalam memperoleh keabsahan data peneliti menggunakan teknik triangulasi, yang di triangulasi yaitu data yang diperoleh saat penulis melakukan wawancara di PT.Bank Mega Syari'ah KC.Solo dengan membandingkan data hasil pengamatan dan membandingkan hasil wawancara dengan isi atau dokumen yang terkait. Pada intinya peneliti

melakukan pengecekan ulang atau memverifikasi hasil penelitian dengan membandingkan dari berbagai sumber, metode dan teori.

#### G. Teknik Analisis Data

Menurut Sugiyono (2015, hlm. 246) mengatakan bahwa:

Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah pengumpulan data dalam periode tertentu. Analisis data kualitatif yaitu sebuah proses analisis yg terbagi menjadi tiga alur kegiatan yang terjadi dengan bersama-sama yaitu:

1. *Data Reduction* yaitu menyatukan, menentukan data-data yg inti, mengarahkan kepada sesuatu yg penting ditemukan tema dan polanya. Maksudnya data-data lumrah yang ditemukan pada saat penelitian di Bank Mega Syari'ah Solo. Data-data penelitian disatukan dan dipilih yg sangat penting agar dapat menggambarkan hasil yang mudah dimengerti, sehingga dapat memberikan kemudahan bagi peneliti untuk mencari data selainnya.
2. *Data display* yaitu mengemukakan data dengan hasil uraian informasi yang disusun secara singkat.
3. *Conclusion Drawing* yaitu memperoleh kesimpulan dari sesuatu terjadi.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

##### 1. Bank Mega Syari'ah KC.Solo

###### a. Sejarah Singkat Bank Mega Syari'ah KC.Solo

Bank Mega Syari'ah KC.Solo beralamat di JL. DR. Rajiman No.272, Kel. Sriwedari, Kec. Laweyan yang dulunya Bank Mega Syariah merupakan bank umum konvensional bernama PT Bank Umum Tugu. Pada tahun 2001 Para Group yang sekarang berganti nama menjadi CT Corpora mengakuisisi PT Bank Umum Tugu untuk dikembangkan menjadi bank syari'ah. Hasil konvensi tersebut, pada tanggal 25 Agustus 2004 PT Bank Umum Tugu resmi beroperasi secara syari'ah dengan nama PT Bank Mega Syari'ah Indonesia.<sup>1</sup>

Dalam mewujudkan kinerja yang maksimal, Bank Mega Syari'ah KC.Solo selalu berpegang pada azas keterbukaan dan kehati-hatian. Didukung oleh beragam produk dan fasilitas perbankan terkini, Bank Mega Syari'ah KC.Solo menggabungkan profesionalisme dan nilai-nilai rohani yang melandasi kegiatan operasionalnya, Bank Mega Syariah KC.solo hadir untuk mencapai visi 'Bank Syariah Kebangsaan Bangsa'.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Sejarah Bank Mega Syari'ah, dikutip dari [www.megasyariah.co.id](http://www.megasyariah.co.id)

<sup>2</sup>Buku panduan Bank Mega Syari'ah cabang Rembang



## **b. Produk-Produk Bank Mega Syari'ah KC.Solo**

### 1) Funding

#### a) Tabungan Berkah Utama iB

Tabungan Berkah Utama iB memiliki prinsip syariah dengan menggunakan akad Mudharabah dan Wadiah. Dengan setoran awal yang ringan akad Mudharabah Rp. 200.000 dan akad Wadiah Rp. 100.000, pemilihan jenis kartu ATM sesuai dengan kebutuhan transaksi akad Mudharabah. Bebas biaya bulanan Rp.0 untuk akad Wadiah dan Rp. 7.500 untuk akad Mudharabah.

#### b) Tabungan Berkah Bisnis iB

Tabungan Berkah Bisnis iB dilakukan sesuai prinsip syariah, Nisbah lebih tinggi sesuai dengan tiering saldo rata-rata. Memiliki kemudahan bertransaksi fasilitas BMS Mobile untuk perorangan dan CMS untuk non perorangan.

#### c) Tabungan Investasya iB

Tabungan Investasya iB dilakukan sesuai dengan prinsip Syariah dengan akad Mudharabah, untuk jenis nasabah dapat dibuka oleh nasabah perorangan atau non perorangan. Dan nisbah sesuai dengan deposito sesuai dengan tiering saldo rata-rata. Kemudahan bertransaksinya yaitu dengan fasilitas BMS Mobile untuk perorangan dan CMS untuk non perorangan,

#### d) Tabungan Istasyasos iB

Tabungan Istasyasos iB merupakan tabungan dengan prinsip syariah berdasarkan akad Mudharabah yang ditujukan untuk rekening lembaga social non profit. Fitur Produk nya adalah :<sup>3</sup>

- (1) Setoran 200.000,-
- (2) Minimum setoran selanjutnya Rp. 100.000,-
- (3) Minimum saldo Rp. 200.000,-
- (4) Biaya penutupan Rp.200.000,-
- (5) Nisbah 1%.
- (6) Biaya administrasi per bulan :
  - (a) Saldo rata-rata <Rp.5.000.000.000,-= Rp.5.000,-
  - (b) Saldo rata-rata > Rp.5000.000.000,-= Rp.2.500,-

e) Tabungan Berkah Rencana iB

Sesuai prinsip syariah dengan akad Mudharabah, setoran rutin mulai dari Rp.100.000,- per bulan dan dapat dilakukan Top Up dana diluar setoran rutin. Dana dapat ditarik sebagian tanpa menutup rekening setelah minimal melakukan 12x setoran rutin, dan gratis perlindungan asuransi jiwa tanpa batas maksimal nilai pertanggungan.

f) Tabungan Haji iB

Dilakukan sesuai prinsip syariah dengan akad Mudharabah,

<sup>3</sup>Produk-Produk Bank Mega Syariah, dikutip dari <https://www.megasyariah.co.id/>

untuk semua anggota keluarga dapat dibuka oleh orang dewasa atau anak. Sistem terintegrasi dengan cara online oleh SISKOHAT Kemenag. Memiliki program menarik yaitu paket *bundling* dengan tabungan Berkah Utama iB dan Berkah Rencana iB.<sup>4</sup>

### c. Layanan Bank Mega Syariah KC.Solo

#### 1) Financing

##### a) Pembiayaan Rekening Koran Syariah iB

Pembiayaan Rekening Koran Syariah adalah pemodalan kerja dengan pembayaran ke bank dapat dilakukan berulang-ulang kali. Kegiatan ini dilaksanakan dengan akad Musyarakah.<sup>5</sup>

##### b) Pembiayaan Invesasi iB

Pembiayaan Investasi iB adalah jika nasabah mempunyai proyek baru, renovasi, rehabilitasi bisa menggunakan fasilitas ini untuk investasi mengadakan barang modal.

##### c) Pembiayaan Modal Kerja ( SM Capital iB )

Perusahaan Mitra dapat bekerja sama dengan Bank Mega Syari'ah untuk membiayai atau bekerjasama untuk melakukan pembiayaan kepada nasabah dengan sumber dananya dari Bank Mega Syari'ah dan dilaksanakan dengan cara Syari'ah.<sup>6</sup>

<sup>4</sup>*Ibid.*

<sup>5</sup>Layanan Bank Mega Syariah, dikutip dari <https://www.preseden.com/2018/08/alamat-bank-mega-syariah-solo-surakarta-jawa-tengah.html>

<sup>6</sup>*Ibid.*

- d) SM Mitra iB ( Pembiayaan dengan skema Channeling, Executing dan Join Financing )

Sama halnya dengan SM Mitra Ib diatas, perusahaan mitra dapat bekerjasama dengan Bank Mega Syariah untuk melakukan pembiayaan pada nasabah sesuai dengan ketentuan Syariah dan sumber dananya dari Bank Mega Syariah dan Perusahaan Mitra..

- e) Program Pembiayaan Tanpa Agunan PTA Berkah iB

Program Pembiayaan Tanpa Berkah iB adalah pembiayaan ini diberikan khusus untuk perusahaan yang sudah bekerja sama dengan Bank Mega Syariah dan pegawai Bank Mega Syariah itu sendiri.

- f) Pembiayaan MMQ iB

Pembiayaan MMQ iB adalah pembiayaan kepemilikan asset melalui pola kerjasama atas suatu usaha sewa, dimana penyertaan porsi dana Bank menurun karena pengambilalihan oleh nasabah.

- g) SKBDN ( Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri )

Perjanjian antara Nasabah dengan Bank Mega Syariah dimana Bank Mega Syariah bertindak atas permintaan dan induksi dari Nasabah atau atas nama sendiri untuk menjamin pembayaran akseptasi wesel yang ditarik penjual ( beneficiary ).<sup>7</sup>

<sup>7</sup>Layanan Bank Mega Syariah, dikutip dari <https://www.preseden.com/2018/08/alamat-bank-mega-syariah-solo-surakarta-jawa-tengah.html>

## 2. Prosedur Eksekusi Lelang Bank Mega Syari'ah KC.Solo

Untuk bisa melaksanakan eksekusi lelang pihak Bank tidak begitu saja melaksanakannya, melainkan harus ada prosedur yang harus dilalui agar pelaksanaan lelang dapat berjalan. Prosedur tersebut harus dilandasi dengan persyaratan-persyaratan yang lengkap dari pihak Bank agar dapat diterima oleh petugas lelang. Adapun prosedur dan pelaksanaan lelang yang harus dilalui pemohon yaitu:

### a. Pra Lelang

Pra Lelang adalah rangkaian kegiatan yang harus dilalui sebelum hari lelang dan merupakan bagian yang harus dipersiapkan secara matang dan professional guna mengoptimalkan hasil lelang.<sup>8</sup> Adapun prosedur lelang Eksekusi adalah:<sup>9</sup>

- 1) Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ), yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan.
- 2) KPKNL atau Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang yaitu meliputi:
  - a) Perjanjian kredit antara kreditor dan nasabah.

<sup>8</sup> Prosedur Lelang PT Balai Lelang Indoneisa, dikutip dari <http://www.balindo.com/eksekusi-baru/prosedurlelang>

<sup>9</sup> Maria Astri Yunita, "Prosedur Lelang Jaminan Kredit: Hukum Perdata", dikutip dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl7020/prosedur-lelang->

- b) Sertipikat Hak Tanggungan yang dimiliki oleh debitur.
  - c) Bukti Perincian utang jumlah debitur
  - d) Bukti peringatan wanprestasi kepada debitur yang diberikan untuk mengingatkan debitur,
  - e) Bukti kepemilikan Hak
  - f) Bukti Pemberitahuan pelelangan kepada debitur, biasanya dilakukan kreditur setelah mendapat Putusan dari Prngadilan.
- 3) Setelah dokumen lengkap KPKNL akan mengeluarkan jadwal kepada Bank secara tertulis.
- 4) Bank Melakukan Pengumuman Lelang.
- a) Pengumuman dilaksanakan dua kali berselang 15 hari apabila yang dilelang adalah benda bergerak dicampur dengan benda tidak bergerak. Pengumuman selanjutnya melalui surat kabar harian dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.
  - b) Dilakukan 1 kali pengumuman saja jika barang yang dilelang adalah barang yang bergerak .
- 5) Bank melakukan pemberitahuan lelang pada Debitur.<sup>10</sup>
- b. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang adalah akhir dari kegiatan lelang setelah melewati prosedur pra lelang.

<sup>10</sup> Maria Astri Yunita, "Prosedur Lelang Jaminan Kredit: Hukum Perdata", dikutip dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl7020/prosedur-lelang->

### 1) Hari Lelang

Sebelum lelang dilaksanakan, peserta lelang wajib memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a) Melakukan penyetoran uang jaminan
- b) calon pembeli wajib mengetahui hak dan kewajiban
- c) memastikan bahwa asset yang akan dibeli sudah dilihat dalam kondisi sebagaimana adanya.

### 2) Metode Lelang

#### a) Lelang Lisan

- (1) Dilaksanakan dengan mengadirkan khalayak ramai dengan menghadirkan calon pembeli.
- (2) Harga minimum ditawarkan langsung kepada pengunjung lelang.
- (3) Kenaikan harga dipandu oleh Petugas Lelang.

#### b) Lelang Tertulis

- 1) Calon Pembeli Harus melakukan penawaran secara tertulis,
- 2) Dimasukan kedalam amplop tertutup selambat-lambatnya pada batas waktu yang ditentukan oleh penyelenggara lelang.
- 3) Calon pembeli harus memenuhi syarat yang telah ditentukan.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Prosedur Lelang PT Balai Lelang Indoneisa, dikutip dari <http://www.balindo.com/eksekusi-baru/prosedurlelang>

<sup>11</sup> *Ibid.*,

## **B. Pembahasan**

### **1. Prosedur Penyelesaian Pembatalan Lelang Objek Hak Tanggungan di PT.Bank Mega Syari'ah Dalam Hukum Positif**

Pembatalan lelang adalah proses pembatalan yang diajukan oleh penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Penjual dalam Pasal 1 angka 19 Permenkeu 27/2016 adalah :<sup>12</sup>

*Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.*

Sementara dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi karna ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum setiap warga Negara yang hak-haknya terlanggar, berhak untuk menggugat kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang telah dilanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).<sup>13</sup>

Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan. Sedangkan gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksud untuk

<sup>12</sup>Abi Jam'an Kurnia, "Seluk Beluk Pembatalan Lelang", dikutip dari <https://new.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5594af3e5af69/seluk-beluk-pembatalan-lelang/> diakses pada hari sabtu 28 Mei 2021 pukul 09.40 WIB.

<sup>13</sup>Ria Desmawati Rianto, dkk. *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, (Malang: Program Studi Magister Kenotariatan Hukum Brawijaya, 29).



menunda pelaksanaan lelang, dan gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang memiliki banyak alasan yang melatar belakangnya.<sup>14</sup>

Purnama Sianturi tahun 2008 melakukan penelitian dan ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:<sup>15</sup>

- a. Biasanya gugatan terjadi karena barang yang dibuat jaminan oleh debitor merupakan barang bersama, jaminan milik bertiga, harta waris;
- b. Gugatan atas dasar kesalahan atau kelalaian debitor dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan atau perjanjian yang cacat atau tidak sah, hak tanggungan;
- c. Gugatan atas dasar kesalahan atau kelalaian institusi atau lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran;
- d. Biasanya gugatan terjadi karena kesalahan atau kelalaian karena pelaksanaan lelang terjadi dengan ketentuan harga yang tidak cocok, pengosongan.
- e. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.

<sup>14</sup>*Ibid.*

<sup>15</sup>Bahder John Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm 5.

Menurut Purnama Sianturi<sup>16</sup>, pihak penggugat adalah orang atau badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:

- a. Biasanya debitur melakukan gugatan kepada pelaku lelang lainnya karena harga lelang yang ditawarkan rendah, dilaksanakan pelaksanaan lelang sebelum jatuh tempo perjanjian, tidak sesuai tata cara atau prosedur dalam pelaksanaan lelang, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
- b. Pihak ketiga pemilik barang biasanya melakukan gugatan karena harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit. Maupun dalam perkara terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian lelang maupun sebagai penjamin hutang.;
- c. Proses penjaminan yang tidak sah, biasanya digugat Ahli waris terkait masalah harta waris;
- d. Proses penjaminan yang tidak sah karena salah satu pihak dalam perkawinan terkait dengan harta bersama;
- e. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.

---

<sup>16</sup>Purnama T Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang*, ( Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 34.

f. Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor, PUPN, Kantor Lelang, pembeli lelang, debitor yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang, antara lain, kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, notaris yang mengadakan pengikat jaminan.

Gugatan pelaksanaan lelang terjadi didasari dengan adanya perbuatan melawan hukum (PMH). Tuntutan/*petitum* yang diajukan oleh penggugat intinya adalah adanya perbuatan melan hukum (PMH). Menurut Wirjono Prodjodikoro,<sup>17</sup> perbuatan melawan hukum adalah tidak hanya perbuatan yang berlangsung melanggar kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun yang secara tidak langsung juga melanggar hukum.

Adapun prosedur penyelesaian pembatalan lelang objek hak tanggungan di PT.Bank Mega Syari'ah KC.Solo yaitu:

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit masih ada beberapa kendala yang menjadi hambatan Salah satunya adalah gugatan dari pihak ketiga yang mempermasalahkan hak tanggungan yang dijaminan adalah harta yang akan di wariskan untuk pihak ketiga. Disamping itu, dalam praktek sering juga terjadi pihak debitor tidak rela harta di lelang, sehingga pihak debitor berusaha mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan eksekusi hak tanggungan kepada Pengadilan Agama.

---

<sup>17</sup>*Ibid.*

Sikap seperti ini jelas mengganggu tatanan kepastian penegakan hukum yang mengakibatkan runtuhnya keefektifan jaminan hak tanggungan.<sup>18</sup>

Dalam mengajukan pembatalan lelang merujuk kepada PMK No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Pembatalan lelang yang dilaksanakan hanya boleh dibatalkan oleh Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan lembaga peradilan. Pasal 30 PMK.No 27/PMK.06/2016 pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang:<sup>19</sup>

- a. SKT/SPKT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Khusus Lelang Eksekusi, barang yang akan dilelang harus dalam status sita pidana, blokir pidana dan instansi penyidik;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dari pihak lain selain debitur atau tereksekusi, suami atau istri debitur atau tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Benda yang akan dilelang dalam status sita jaminan

<sup>18</sup>Alventura Bernard Pangemanan. "Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur," *Jurnal*, no.4(2018):137 <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/20512>

<sup>19</sup>Ernanda Ihutan, "Kenotariatan: Analisis Yuridis Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perkara No.39/Pdt.G/2015/PN.Tbt", Tesis, Sumatera Utara: Universitas Sumatera Utara, 2020

- Benda yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana khusus lelang noneksekusi;
- e. Subjek dan objek lelang tidak memenuhi legalitas formal;
  - f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang kepada pejabat lelang;
  - g. Tidak sesuai peraturan perundang-undangan yaitu pengumuman lelang yang dilaksanakan penjual;
  - h. Keadaan memaksa ( *Force Majeur* ) atau kahar;
  - i. Terjadi gangguan teknis yang tidak dapat di tanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
  - j. Biasanya nilai limit yang dicantumkan tidak sesuai dengan surat penetapan nilai limit yang dibuat penjual. dan Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.<sup>20</sup>

Sedangkan pembatalan sebelum pelaksanaan lelang tidak menimbulkan akibat hukum, baik kepada pembeli lelang maupun penjual lelang. Dengan syarat penjual lelang memiliki itikad baik untuk penyelesaian perkara hutang dengan melunasi hutang tersebut. Bisa dengan cara debitur menjual sendiri objek untuk kemudian uang hasil jualnya dipergunakan untuk melunasi hutang tersebut.

---

<sup>20</sup><https://litigasi.co.id/hukum-bisnis/106/alasan-yuridis-pembatalan-lelang/> diakses pada hari selasa tanggal 1 Juni 2021 jam 22.50 WIB.

Penyelesaian pembiayaan macet pada bank syariah berdasarkan prinsip-prinsip syariah awalnya dapat ditempuh dengan cara musyawarah. Perwujudan musyawarah dalam penyelesaian pembiayaan macet terwujud dalam kebijakan yang dilakukan oleh bank syariah melalui upaya penanganan pembiayaan macet, yakni melalui kebijakan restrukturisasi pembiayaan. Ketika dalam restrukturisasi gagal, maka kemusian bank dapat melakukan penyelesaian pembiayaan macet melalui beberapa cara, salah satunya adalah melalui Pengadilan Agama.<sup>21</sup>

Sengketa Syariah pembiayaan macet pada PT.Bank Mega Syariah KC.Solo di Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam Putusan Nomor 79/Pdt/2018/PT SMG, berawal dari Penggugat yang mengajukan gugatan tanggal 14 Mei 2017 dan terdaftar pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Karangayar tanggal 16 Mei 2017. Penggugat merupakan anak dari Wiryo Sutarno selaku tergugat 1 yaitu debitur beralamat di Dusun Ngemplak, RT 01 RW 01, Kelurahan Jatiyoso, Kecamatan Jatiyoso, Kab. Karanganyar, Penggugat merupakan salah satu ahli waris dari tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh debitur.

Pokok permasalahannya adalah Bapak Wiryo Sutarno selaku debitur

---

<sup>21</sup>Siti Salmiah, "Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Macet di PT.Bank Mega Syariah Melalui Pengadilan Agama ( Studi Kasus Putusan No.142/Pdt.G/2015/PA.Mdn)," Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah, no.1(2021):36-58 ,<https://jurnal.uisu.ac.id/index.php/alhikmah/article/view/3605>

(tergugat 6) memperoleh pinjaman dari tergugat 1 yaitu bank mega syariah KC.Solo dengan menjaminkan tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah yang tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 257 luas 2.980 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jatiyoso Kecamatan Jatiyoso, Karanganyar atas nama Wiryo Sutarno. Bahwa dalam perjalanan tergugat 6 selaku debitur tidak dapat melunasi sehingga tanah di lelang oleh pihak Bank yaitu tergugat 1 dan di menangkan oleh Suhardi selaku tergugat 5. Penggugat selaku anak atau ahli waris diatur berdasarkan Pasal 852 a KHUPerdata yaitu ahli waris secara ( *ab intestato* ) berdasarkan hubungan darah.

Penggugat dari awal tidak diajak musyawarah mengenai utang piutang debitur ( tergugat 6 ), maka dari itu dalam masalah ini penggugat memandang Para Tergugat lalai karena tidak meminta penggugat atau melibatkan penggugat untuk menyetujui karena penggugat adalah salah satu ahli waris tanah dan bangunan yang sudah dijaminkan oleh tegugat 6 yaitu ayah dari tergugat itu sendiri. Oleh karena itu dalam masalah ini penggugat dirugikan sebesar Rp. 200.000.000 ( dua ratus juta rupiah ) karena kehilangan bagian hak waris.

Berdasarkan argumentasi hukum tersebut di atas, Penggugat selaku anak dari debitur yang merupakan salah satu ahli waris dari tanah dan bangunan yang dijaminkan, alangkah terkejutnya Penggugat saat mengetahui bahwa para tergugat telah melakukan eksekusi dan pelaksanaan lelang atas objek

agunan kredit yang diberikan oleh tergugat 6 yaitu ayah dari penggugat, berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah yang tercatat dalam sertifikat hak milik No. 257 luas 2.980m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jatiyoso Kecamatan Jatiyoso, Karanganyar.

Putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 43/Pdt.G/2017/PN Krg, tanggal 17 November 2017 serta memperhatikan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dapat menyetujui pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut. Oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding dan pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini.

Dalam kasus ini seharusnya Penggugat melakukan gugatan di Pengadilan Agama bukan Pengadilan Negeri sehingga gugatan tersebut salah sasaran atau tidak kuat. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 43/Pdt.G/2017/PN Krg, beralasan hukum untuk dikuatkan. Karena putusan tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah.



Sehingga penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 ( Seratus lima puluh ribu rupiah ).<sup>22</sup>

## **2. Perlindungan Hukum Para Pihak Yang Berperkara Eksekusi Lelang Hak Tanggungan di PT.Bank Mega Syariah KC.Solo**

Pada sengketa lelang, pihak pembeli merupakan pihak yang juga turut dirugikan. Pembeli lelang merupakan orang yang tidak mengetahui bagaimana asal usul barang lelang tersebut, pembeli biasanya akan menduga bahwa barang lelang tidak sedang bermasalah atau sedang dipermasalahakan. Bila ditilik dari putusan yang dianalisa oleh penulis, pembeli lelang atau tergugat V tidak mengetahui dan merasa tanah yang dilelang KPKNL lepas dari masalah. Tergugat V adalah orang yang tidak bersalah dan orang yang memiliki itikad baik dalam kasus ini. Oleh karena itu Pihak ke V mendapatkan perlindungan hukum.<sup>23</sup>

Undang-Undang seharusnya memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang, karena dengan adanya pemenang lelang kasus kredit macet akan terselesaikan. Selain itu perlindungan hukum bagi pemenang lelang

<sup>22</sup>Direktori Putusan Mahkamah Agung Indoneisa”, dikutipdari putusan.mahkamahagung.go.id diakses pada hari Rabu tanggal 2 Juni 2021 jam 23.19 WIB.

<sup>23</sup>Amanda Happy Diana, Benny Riyanto, dkk. *Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Dalam Putusan Nomor 113/PDT.G/2014/PN.SMG*, (Semarang: Program Ilmu Hukum, Hukum Universitas Diponegoro, 2017) 15.

hukum nya wajib agar pemenang lelang mendapat kepastian hukum, seperti yang tertera pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 28 Agustus 1976 Nomor 821 K/Sip/1974 bahwa pembeli lelang yang beritikad baik harus mendapatkan kepastian hukum.

Pihak kedua yang harus mendapatkan perlindungan hukum adalah Kreditur, karena kreditur adalah pihak yang paling dirugikan saat debitur melakukan cidera janji. Walaupun kreditur telah memegang jaminan berupa Sertifikat Hak Tanggungan, tidak jarang pula dalam pelaksanaan eksekusi dari objek Hak Tanggungan yang merupakan upaya terakhir kreditur untuk mendapatkan hak nya seing kali tidak berjalan lancar.

Hal ini disebabkan karena biasanya debitur merasa tidak terima atas eksekusi jaminan dan melakukan gugatan, maka dari itu kreditur sangatlah penting untuk mendapatkan perlindungan hukum guna mengatasi beberapa permasalahan yang akan timbul dalam perjanjian kredit yang kreditur berikan kepada debitur.

Bentuk perlindungan hukum Kreditur kepada debitur adalah dengan memegang sertifikat Hak Atas yang dijadikan jaminan debitur. Dalam sertifikat hak Tanggungan memaut irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang membuat sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Gross Akta Hipotek mengenai Hak Atas

Tanah yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>24</sup>

Pihak ketiga yang mendapat perlindungan hukum ialah Pejabat Lelang, secara hukum terlihat di dalam pasal 42 PMK Nomor 94/PMK.06/2019 yang mengatur bahwa Pejabat Lelang yang telah melaksanakan tugas dan wewenangnya serta tidak melanggar larangan/tidak melakukan pelanggaran sesuai peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan tugasnya, maka ia dilindungi oleh hukum.<sup>25</sup> Karena pejabat lelang hanya melaksanakan kegiatan administratif memimpin pelaksanaan lelang dan kemudian menunjuk pembelinya serta membuat berita acara lelang berupa Risalah lelang, maka dari itu seharusnya Pejabat lelang mendapat perlindungan hukum.

Pihak terakhir yang perlu mendapatkan perlindungan hukum adalah debitur. Debitur adalah pihak yang harus melunasi hutang dan membebaskan objek Hak Tanggungan dari kreditur. Sering kali debitur dirugikan oleh pihak kreditur, atas kesalahan debitur yang disengaja ataupun tidak disengaja. Kesalahan debitur ialah wanprestasi, ketika suatu perjanjian terjadi wanprestasi seringkali debitur yang dirugikan. Oleh karena itu debitur perlu dilindungi apabila pihaknya dirugikan dalam perjanjian yang dibuat dengan kreditur.

---

<sup>24</sup>*Ibid.*

<sup>25</sup>"Kementerian Keuangan Republik Indonesia" *Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Lelang* dikutip dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta3/bacaartikel/13633/Perlindungan-Hukum-Bagi-Pejabat-Lelang.html> diakses pada hari Jumat tanggal 4 Juni 2021 jam 11.5 WIB.

Dalam kasus eksekusi lelang kreditur harus melaksanakan semua peraturan yang terkait hutang piutang dan jaminan Hak Tanggungan. Mulai dari awal perjanjian sampai Objek Hak Tanggungan kembali ketangan debitur atau dieksekusi.<sup>26</sup> Ini merupakan perlindungan hukum bagi para pihak eksekusi lelang di PT.Bank Mega Syariah KC.SOLO.



---

<sup>26</sup>*Ibid.*,14.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari isi pembahasan penelitian ini, penulis mendapatkan suatu kesimpulan yang antara lain adalah sebagai berikut:

1. Prosedur penyelesaian pembatalan lelang objek hak tanggungan PT.Bank Mega Syariah KC.Solo pembatalan lelang di PT.Bank Mega Syariah KC.Solo yang diajukan pertama kali oleh pihak ketiga yaitu anak dari debitur yang melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Karanganyar dan kemudian banding tersebut di putuskan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam Putusan Nomor 79/Pdt/2018/PT SMG dalam putusan tersebut gugatan dari penggugat ditolak salah satunya karna tidak sesuai prosedur, karna penggugat harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama bukan Pengadilan Negeri.
2. Perlindungan hukum para pihak yang berperkara eksekusi lelang Hak Tanggungan di PT.Bank Mega Syariah KC.Solo pada sengketa lelang pembeli salah satu pihak yang dirugikan dan harus mendapatkan perlindungan hukum karena pembeli tidak mengetahui bagaimana asal usul barang lelang tersebut. Pihak kedua yang mendapat perlindungan

hukum ialah Kreditur, pihak bank adalah pihak yang dirugikan saat debitur melakukan cidera janji. Pihak ketiga yaitu Pejabat Lelang, karena pejabat lelang hanya melaksanakan rangkaian kegiatan administratif memimpin pelaksanaan lelang maka dari itu pejabat lelang harus mendapat perlindungan hukum, dan pihak terakhir yaitu debitur, karena debitur seringkali dirugikan oleh kreditur karena lelang yang dilakukan selepas perbuatan debitur di sengaja atau tidak di sengaja oleh karena itu debitur harus mendapat perlindungan hukum.

## **B. Saran**

Dalam penelitian ini penulis memberikan beberapa saran yang mungkin kedepannya dapat dijadikan pengetahuan, pembelajaran ataupun rujukan bagi pihak yang membutuhkan. Adapun saran dari penulis yaitu:

1. Karena sering terjadi gugatan lelang atau banding terhadap pelaksanaan lelang eksekusi, seharusnya pihak debitur bisa menunaikan janji hutang piutang agar tidak sampai terjadi eksekusi lelang. Pihak debitur juga harus memastikan Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan harus tidak dalam sengketa atau dalam masalah agar para pelaku lelang tidak merasa dirugikan. Saat mengajukan gugatan pembatalan lelang atau banding penggugat juga harus cerdas menelaah perkara, dan mendaftarkan perkara pada Pengadilan yang berwenang menangani perkara tersebut.

2. Para pelaku pelaksanaan lelang seharusnya mendapat perlindungan yang jelas, sebab mereka sama-sama berpotensi mendapat gugatan, baik dari debitur sendiri atau pihak ketiga. Karena Para pelaku lelang seperti pejabat lelang hanya menjalankan tugas sebagai pemimpin lelang, dan menjalankan pelaksanaan lelang, dan pihak kreditur adalah pihak yang dirugikan karena wanprestasi dari debitur atau cidera janji. dan untuk pembeli lelang juga pihak yang tidak tahu menahu asal usul barang lelang tersebut, seharusnya para pelaku lelang mendapatkan perlindungan hukum yang jelas. Untuk debitur sendiri salah satu pihak yang dirugikan karena kreditur biasanya juga tidak melaksanakan lelang sesuai keinginan debitur, oleh karena itu harus mendapat perlindungan hukum yang jelas, agar para pelaku lelang sama sama tidak ada yang merasa dirugikan dan lelang bisa berjalan lancar.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah ibn Abdurrahman, 2012. *Tafsir Ibnu Katsir*, Jakarta, Pusaka Imam Syafi'i
- Amanda, H. 2017, Diponegoro Law Jurnal: Upaya Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet ( Dalam Putusan Nomor 113/Pdt.G/2014/Pn.SMG, (online), dalam <http://www.ejournal-s1.undip.ac.id/cgi-sys/suspendedpage.cgi>, diakses pada tanggal 2 September 2021.
- Ardiles EP. 2013. *Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda*. 1(3): 42-45
- Bambang Catur PS. 2014. *Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan*. 2(2): 2356-1440.
- Basir, ST Adliyah. 2019. *Analisis Yuridis Pembatalan Akad Murabahah Putusan Pengadilan Agama Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA.Mks*. Makassar: UIN Alauddin Makassar
- Begiyama FZ. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online*. 10(2): 221-412.
- Gani, Sadik. 2016. *Status Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Berasal Dari Hibah Yang Tidak Sesuai Ketentuan Hukum Islam 9 Tinjauan Kasus Terhadap Pengikatan Hak Tanggungan Di PT. Bank Mandiri Persero Cabang Gorontalo*). Samratulangi: Universitas Samratulangi
- Hanavia, Evie. "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Tittle Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggunha." *Jurnal Repertorium IV*, no 1 (2017):21-27.<https://media.neliti.com/media/publications/213261-none.pdf>
- Haprabu, Satya. "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam." *Jurnal Repertorium IV*, no. 1 (2017): 52-60. <https://media.neliti.com/media/publications/213277-none.pdf>.
- Jasmir. 2018 *Pengembalian Status Tanah Ulayat Atas Hak Guna Usaha di Indonesia*. 1(1): 2620-5904.



- Kemalasari, Farisca Cahya. 2019 *Proses Penyelesaian Perkara Jual Beli Lelang Dalam Pelaksanaan Eksekusi Lelang Oleh Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Dan Kantor Lelang Yang Dimenangkan Oleh Penggugat*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Luthfi, A Hashfi, Ro'fah Setyowati, Siti Malikatun Badriyah. 2016. *Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan (Studi di Pengadilan Agama Semarang)*. 12(2): 168-185.
- Maria SH. 2018. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*.1(1):96-109.
- Muhammad, Amalliawan Alim. 2017. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Di Boyolali*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Putra, Eka WA. 2014. *Penentuan Unsur Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Dasar Gugatan Pembatalan Lelang Eksekusi Benda Jaminan Tidak Bergerak Berdasarkan Pasak 1365 KUHPerdara (Analisis Yuridis Putusan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst.)*. Malang: Universitas Brawijaya Malang.
- Retno Prabandari, S.H. 2007. *Jenis-Jenis Perjanjian Sebagai Dasar Hukum Dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Objek Hak Tanggungan*. Semarang: Universitas Diponegoro Semarang
- Rianto, Desmawati R. *Kajian Yuridis Pembatalan Lelang Eksekusi Karena Nilai Limit Rendah*, (online), dalam <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/2160>, diakses pada tanggal 2 September 2021.
- Rokhman, Mukaromatun NB. 2019. *Pembatalan Lelang Objek Hak Jaminan Harta Bersama Yang Dijaminkan Tanpa Persetujuan Suami*. Jember: Universitas Jember
- Jami'u Ibn Taymiyah, *Majmu' Al-Fatawa Li Syaikh Al-Islam Ibnu Taymiyah*. Cet.ke-4. Beirut: Daar Ibnu Hazm, 2011

## LAMPIRAN

### I. Pedoman Wawancara

Wawancara dalam penelitian ini dilaksanakan di Bank Mega Syariah KC.Solo pada hari senin tanggal 25 April 2021 pada jam 08.00 dengan salah satu pegawai lelang.

#### A. Daftar Informan

Nama : Ifa  
 Jabatan : Karyawan Petugas Lelang

#### B. Hasil Wawancara

Pertanyaan : Bagaimana Bank Mega Syariah KC.Solo dalam menangi gugatan pembatalan lelang?

Jawab : Pihak Bank sebisa mungkin untuk mengajukan bukti-bukti yang dimiliki agar pihak Bank yang menjadi tergugat memiliki pondasi kuat untuk melawan penggugat. Karena penggugat biasanya tidak memiliki cukup bukti untuk mengajukan gugatan.

Pertanyaan : Apa saja factor yang biasanya menyebabkan gugatan pembatalan lelang?

Jawab : Untuk faktanya banyak tapi yang paling sering terjadi adalah gugatan dari penggugat yang tidak puas akan nilai jual objek hak tanggungan yang akan dilelang.

Bisa juga seperti kasus ini gugatan diajukan oleh pihak ke tiga, yang merasa tidak diajak diskusi akan kegiatan lelang objek hak tanggungan tersebut.

Pertanyaan : Dengan adanya gugatan pembatalan lelang di Bank Mega Syariah KC.Solo apakah mengurangi nasabah dalam kegiatan menabung sehari-hari?

Jawab : Untuk kasus ini sama sekali tidak mengurangi rasa percaya masyarakat kepada Bank Mega Syariah KC.Solo, karena kami mencoba untuk selalu memberikan layanan yang terbaik dan menjadi Bank yang amanah.

Pertanyaan : Bagaimana proses persidangan gugatan pembatalan lelang?

Jawab : Untuk proses persidangan penggugat selaku anak dari Debitur mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Karanganyar, yang seharusnya gugatan tersebut diajukan pada Pengadilan Agama, dan kasus tersebut ditangani oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang.

Pertanyaan : Bagaimana jika gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan?

Jawab : Jika gugatan dari Penggugat di tolak karena alasan tertentu, sebaiknya penggugat untuk bisa menerima, karena dalam kasus lelang pasti sudah banyak jalan yang dilalui sehingga terjadi keputusan akan dilelangnya hak tanggungan tersebut.

## II. Dokumentasi



### III. Dokumen

Putusan Nomor 79/Pdt/2018/ PT SMG, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara Giyatmo, yang beralamat Dsn. Ngemplak RT.04 RW.02Kel/Desa Jatiyoso Kabupaten Karanganyar, yang disebut sebagai Pemanding Semula Penggugat. melawan:

1. PT Bank Mega Syariah KC.Solo ( sebelumnya KC Jungke Karanganyar).  
Alamat: Jln. Doktor Rajiman RT.02 RW.02 Sriwedari Kota Surakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Teguh Shafantoro, Hismy Fallian, Subhan, Is Handoko, semuanya selaku Karyawan Perseroan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 056/DIR/BMS/2017 tanggal 5 Juli 2017, selanjutnya disebut terbanding 1 semula Tergugat 1;
2. Erny Ratnawati, S.H. Notaris dan PPAT Karanganyar, alamat jalan Lawu No 356 A Karanganyar, selanjutnya disebut sebagai terbanding II semula Tergugat II:
3. Kantor Pelayanan Kuangan Negara Dan Lelang (KPKNL) Surakarta alamat: Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 141 Sumber Banjarsari kota Surakarta:
4. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Karanganyar, Alamat Jalan Lawu No. 202 Bejen Kranganyar:

5. Sumardi, Alamat: Dsn Ngemplak RT.01 RW.01 Kel/Desa Jatisoso Kecamatan Jatiyoso Kabupaten Karanganyar, selajutnya sebagai Terbanding V semula Tergugat V.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 14 Mei 2017 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Karanganyar pada tanggal 16 Mei 2017 dibawah Register No. 43/Pdt/G/2017/PN Krg. Berisi tentang :

1. Bahwa Penggugat adalah anak kandung dari debitur yaitu Bapak Wiryo Sutarno.
2. Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris
3. Bahwa dalam pokok perkara Bapak Wiryo Sutarno selalu Tergugat 6 meminjam uang pada Tergugat 1 ( satu ) dan menjaminkan tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah yang tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 257 luas 2.980 m<sup>2</sup>.
4. Bahwa anak dari Tergugat 6 ( enam ) merupakan ahli waris selaku Penggugat sebagaimana di atur berdasarkan Pasal 852a KUHPerdara yakni ahli waris secara *ab intestate*.
5. Bahwa dalam perjalanan Tergugat 6 ( enam ) tidak bisa melunasi pinjaman kepada Tergugat 1 ( satu ) dan akhirnya bangunan yang berdiri diatas tanah yang tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 257 luas 2.980 m<sup>2</sup> dilelang dan dimenangkan oleh Tergugat 5 ( lima ).

6. Bahwa pada kenyataanya Penggugat tidak diajak musyawarah, dimintai pendapat atau menjadi penjamin atas hutang Tergugat 6 ( enam ).
7. Bahwa oleh karena itu atas perbuatan sebagaimana Penggugat sampaikan diatas tersebut maka Penggugat sangat dirugikan secara materil sebesar Rp. 200.000.000 ( Dua Ratus Juta Rupiah ) karena kehilangan bagian hak waris.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Karanganyar Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini ( *Kompetensi Absolut* );  
Bahwa TERGUGAT I adalah Bank Syariah sebagaimana di atur dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
2. Gugatan Penggugat tidak Memenuhi Syarat ( *Diskualifikasi in Person* ) / Tidak memiliki *Legal Standing*
3. Penggugat Salah Sasaran Pihak yang Digugat ( *gemis aanhoeda nigheid* ) dan Gugatan Daluwarsa ( *Peremtoir Exeptie* );  
bahwa hubungan antara Tergugat I selaku Bank dengan Ex. Nasabah/ Tergugat V dan bapak Wiryo Sutarno telah berakhir dengan telah dilaksanakan Lelang Eksekusi sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 170/2016 tanggal 23 Maret 2016.
4. Gugatan Kurang Pihak ( *Plurium Litis Consortium* ):

Bahwa sebagaimana diketahui lelang eksekusi atas agunan SHM No. 257/Jatiyoso berdasarkan SHT No. 111/2013 telah dilaksanakan pada tanggal 23 Maret 2016 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 170/2016.

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 43/Pdt.G/2017/PN Krg, tanggal 15 November 2017 yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding Pembanding diterima;

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Karanganyar telah salah dan tidak sesuai hukum sebab dalil gugatan dalam pokok perkara sudah tepat karena berdasarkan oleh bukti-bukti yang sah dan meyakinkan.
2. Bahwa Majelis Hakim Tinggi Pertama tidak tepat pertimbangan hukumnya karena tidak melalui proses penemuan hukum ( *retchsvinding* ) yang benar dan tepat dan tidak mempertimbangkan rasa keadilan Pembanding.
3. Berdasarkan hal tersebut mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Karanganyar tersebut.

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari pembanding semula Penggugat;



2. Memperkuat putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 43/Pdt.G/2017/PN Krg, tanggal 15 November 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 ( Seratus lima puluh ribu rupiah )

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Rabu, tanggal 14 Maret 2018. dan diputuskan pada tanggal 27 Maret 2018.

#### IV. Peta Pengadilan Agama Yogyakarta

