

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENOLAK DAN MENGABULKAN  
PERLAWANAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya dan No.  
4/Pdt.G/2024/PN Lamongan)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**MIFTAKHUDIN**

**NIM. 18220101**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU'AMALAH)**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2025**

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENOLAK DAN MENGABULKAN  
PERLAWANAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya dan No.  
4/Pdt.G/2024/PN Lamongan)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**MIFTAKHUDIN**

**NIM. 18220101**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU'AMALAH)**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2025**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah Swt,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

### **PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENOLAK DAN MENGABULKAN PERLAWANAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**Studi Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya dan No.  
4/Pdt.G/2024/PN Lamongan)**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan. Jika kemudia hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 28 Mei 2025

Penulis,



Miftakhudin

NIM. 18220101

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Miftakhudin NIM: 18220101 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

### **PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENOLAK DAN MENGABULKAN PERLAWANAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**Studi Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya dan No. 4/Pdt.G/2024/PN  
Lamongan)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,

Ketua Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah



Prof. Dr. Fakhruddin, M.H.I  
NIP. 19740819200031002

Dosen Pembimbing



Dwi Fidhayanti, M.H.  
NIP. 199103132019032036

## HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudara Miftakhudin, NIM 18220101, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

### **PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENOLAK DAN MENGABULKAN PERLAWANAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya dan No. 4/Pdt.G/2024/PN**

**Lamongan)**

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal 20 Juni 2025

Dengan Penguji:

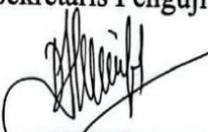
1. Dr. Musleh Herry, S.H., M.Hum.  
NIP 196807101999031002

  
Ketua Penguji

2. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.  
NIP 199103132019032036

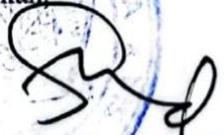
  
Sekretaris Penguji

3. Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.Si.  
NIP 198212252015031002

  
Penguji Utama



Malang, 24 Juni 2025  
Dekan

  
Prof. Dr. Sudirman, MA., CAHRM.  
NIP 197708222005011003

## **MOTTO**

الاجر على قدر التعب

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirabbil'alamin, yang telah memberikan rahmat dan pertolongan penulisan skripsi yang berjudul: dapat kami selesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar'i. Dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhir kiamat. Amien.

Dengan segala pengajaran, bimbingan/ pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada taranya kepada:

1. Dr. H.M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.H.I. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dwi Fidhayanti, M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan serta arahan dengan penuh kesabaran hingga penulisan skripsi ini dapat selesai.
5. Dr. Burhanuddin Susanto, S.HI., M.Hum. selaku Dosen Wali yang telah membimbing dan memberikan pengarahan selama menempuh perkuliahan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
6. Seluruh Dewan Penguji yang telah memberikan kritik yang membangun serta memberikan pengarahan dalam menyempurnakan kekurangan yang ada pada penelitian ini.

7. Seluruh Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pembelajaran serta mendidik, membimbing dan mengamalkan ilmunya dengan ikhlas dan penuh kesabaran. Semoga ilmu yang didapatkan bermanfaat dan berguna bagi penulis untuk bekal selanjutnya.
8. Segenap Karyawan dan Staff Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
9. Kepada kedua Orang Tua saya yang tercinta, serta keluarga besar yang selalu memberikan dukungan dan doa yang tiada henti.
10. Seluruh teman-teman di Kampus, khususnya pada teman-teman Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis berharap semoga apa yang telah diperoleh selama kuliah di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat bagi saya dan pembaca. Penulis sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan, menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 25 Mei 2025

Penulis



Miftakhudin  
18220101

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi ialah pemindahan alihan tulisan arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandart internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No.158/1987 dan 0543. b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration), INIS Fellow 1992.

### B. Konsonan

ا	Tidak dilambangkan
ب	<b>B</b>
ت	<b>T</b>
ث	<b>Ts</b>
ج	<b>J</b>
ح	<b>H</b>
خ	<b>Kh</b>
د	<b>D</b>

ذ	<b>Dz</b>
ر	<b>R</b>
ز	<b>Z</b>
س	<b>S</b>
ش	<b>Sy</b>
ص	<b>Sh</b>
ض	<b>DI</b>
ط	<b>Th</b>
ظ	<b>DI</b>
ع	'(koma menghadap ke atas)
غ	<b>Gh</b>
ف	<b>F</b>
ق	<b>Q</b>
ك	<b>K</b>
ل	<b>L</b>
م	<b>M</b>
ن	<b>N</b>
و	<b>W</b>
هـ	<b>H</b>
ي	<b>Y</b>

Hamzah ( ح ) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak ditengah atau akhir kata, maka

dilambangkan, namun apabila terletak ditengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma diatas (“), berbalik dengan koma (,) untuk pengganti lambang “ع“

### C. Vokal, Panjang, dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal fathah ditulis dengan “a”, kasrah dengan “i”, dlommah dengan “u”, sedangkan bacaan masing masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
A = fathah	A	قال
I = kasrah	I	قيل
U = dlommah	U	دون

Khusus bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah fathah ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
و	قول
ي	خير

### D. Ta’ Marbutah (ة)

Ta’ marbutah ditransliterasikan dengan “t” jika berada ditengah kalimat, tetapi apabila ta’ marbutah tersebut berada diakhir kalimat, maka di transliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya المدرسة الرسالة menjadi al risalat al mudarrisah, atau apabila berada di tengah tengah kalimat yang terdiri dari susunan mudhlahf dan mudlahf ilayh, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, contohnya yaitu : فيرحمةهلا : menjadi fi rahmatillah.

## **E. Kata Sandang dan Lafadz al-Jalalah**

Kata sandang berupa “al” (ال) (ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak diawal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadz jalalah yang berada ditengah tengah kalimat yang disandarkan (idhafah) maka dihilangkan. Perhatikan contoh contoh berikut :

1. Al- Imam al- Bukhariy mengatakan....
2. Al-Bukhariy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan...
3. Masya’Allah kana wa lam yasya’ lam yakum.
4. Billah ‘azza wa jalla

## **F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan**

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apa bila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah 12 terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi.

Perhatikan contoh berikut :

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapus nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bum Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat diberbagai kantor pemerintahan, namun....”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd alRahmanWahid,” “AminRais” dan bukan ditulis dengan “shalat”.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN COVER.....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiv</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>xv</b>
<b>المخلص.....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Definisi Operasional.....	9
F. Metode Penelitian.....	11
G. Penelitian Terdahulu .....	17
H. Sistematika Pembahasan .....	23
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>25</b>
A. Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	25
B. Pertimbangan Hakim.....	33
C. Teori Kepastian Hukum .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>40</b>
A. Putusan Nomor 1951/pdt.G/2019/PA.Tmk.....	40

B. Deskripsi Putusan Nomor 4/pdt.G/2024/PN.Lmg .....	54
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>67</b>
A. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Agama Nomor1951/Pdt.G/2019/PA. Tmk Dan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN. Lmg .....	67
B. Akibat Hukum Atas Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pengadilan.....	76
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>80</b>
A. Kesimpulan .....	80
B. Saran.....	82
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>83</b>

## ABSTRAK

**Miftakhudin**, NIM: 18220101, 2025. **Pertimbangan Hakim dalam Menolak dan Mengabulkan Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya dan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan)**. Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Dosen Pembimbing: Dwi Fidhayanti, M.H..

---

Kata Kunci: Perlawanan Eksekusi, Hak Tanggungan, Pertimbangan Hakim, Kepastian Hukum, Disparitas Putusan

Eksekusi hak tanggungan merupakan sarana hukum bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi ini kerap menghadapi perlawanan dari pihak debitur maupun pihak ketiga yang merasa berkepentingan atas objek jaminan. Penelitian ini mengkaji pertimbangan hakim dalam menolak dan mengabulkan perlawanan eksekusi hak tanggungan melalui studi dua putusan berbeda, yakni Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya dan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan, yang menunjukkan adanya disparitas putusan dalam kasus dengan karakteristik serupa.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus dan metode analisis kualitatif deskriptif. Sumber data terdiri dari bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan dan salinan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum dan jurnal ilmiah. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), sementara analisis data dilakukan secara kualitatif untuk mendeskripsikan dan membandingkan dasar pertimbangan hukum masing-masing hakim dalam kedua putusan tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi hak tanggungan, dengan membandingkan Putusan PN Lamongan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lmg yang mengabulkan perlawanan karena adanya cacat formil dan minimnya keterlibatan ahli waris, serta Putusan PA Tasikmalaya No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk yang menolak perlawanan dengan alasan sahnya pembebanan jaminan dan terpenuhinya prosedur eksekusi. Analisis ini menunjukkan adanya perbedaan tafsir yuridis antar hakim terhadap legalitas jaminan dan mekanisme eksekusi, yang kemudian berdampak pada munculnya ketidakpastian hukum bagi kreditor maupun ahli waris debitur. Oleh karena itu, penelitian ini juga mengkaji akibat hukum dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan, termasuk potensi pelanggaran hak keperdataan dan lemahnya kepastian hukum, serta merekomendasikan perlunya harmonisasi penilaian yudisial dan pembentukan pedoman teknis agar pelaksanaan eksekusi dapat berlangsung secara adil, konsisten, dan sesuai dengan prinsip perlindungan hukum.

## ABSTRACT

**Miftakhudin**, Student ID: 18220101, 2025. **Judicial Considerations in Granting and Rejecting Objections to Execution of Security Rights (A Study of Decision No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya and No. 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan)**. Undergraduate Thesis, Sharia Economic Law Department (Mu'amalah), Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang. Supervisor: Dwi Fidhayanti, M.H.

---

Keywords: Objection to Execution, Security Rights, Judicial Considerations, Legal Certainty, Decision Disparity

The execution of security rights serves as a legal mechanism for creditors to recover their claims when the debtor defaults. In practice, such executions are often met with objections from debtors or third parties claiming legal interest over the collateral. This study examines the judicial considerations behind the acceptance and rejection of objections to the execution of security rights by comparing two contrasting court decisions: Decision No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya and Decision No. 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan.

This study uses a normative legal method with a case study approach and a descriptive qualitative analysis method. Data sources consist of primary legal materials such as laws and regulations and copies of court decisions, as well as secondary legal materials in the form of legal literature and scientific journals. Data collection techniques are carried out through library research, while data analysis is carried out qualitatively to describe and compare the basis for each judge's legal considerations in the two decisions.

This study aims to analyze the legal considerations of judges in deciding cases of resistance to the execution of mortgage rights, by comparing the Decision of the Lamongan District Court No. 4/Pdt.G/2024/PN Lmg which granted the resistance due to formal defects and minimal involvement of heirs, and the Decision of the Tasikmalaya PA No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk which rejected the resistance on the grounds of the validity of the collateral imposition and the fulfillment of the execution procedure. This analysis shows that there are differences in legal interpretation between judges regarding the legality of the guarantee and the execution mechanism, which then have an impact on the emergence of legal uncertainty for creditors and heirs of the debtor. Therefore, this study also examines the legal consequences of the implementation of mortgage rights execution through the courts, including the potential for violations of civil rights and weak legal certainty, and recommends the need for harmonization of judicial assessments and the formation of technical guidelines so that the implementation of execution can take place fairly, consistently, and in accordance with the principles of legal protection.

## الملخص

مفتاح الدين، 18220101، ٢٠٢٤، الاعتبارات القضائية في رفض وقبول الاعتراض على تنفيذ حقوق الضمان) دراسة للقرار رقم ١٩٥١ Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya والقرار رقم ٤ (Pdt.G/2024/PN Lamongan) رسالة جامعية، قسم القانون الاقتصادي الشرعي. أطروحة، قسم القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج مالانج. المشرف: دوي فدهاينتي، M.H.

الكلمات المفتاحية: الاعتراض على التنفيذ، حقوق الضمان، الاعتبارات القضائية، اليقين القانوني، تفاوت الأحكام

يُعد تنفيذ حقوق الضمان آلية قانونية تُمكن الدائن من استيفاء ديونه عند إخلال المدين بالتزاماته. إلا أن هذا التنفيذ كثيراً ما يُواجه باعتراضات من المدين أو من أطراف ثالثة تدّعي حقوقاً على المال المرهون. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الاعتبارات القضائية التي دفعت المحاكم إلى قبول أو رفض هذه الاعتراضات، وذلك من خلال مقارنة قرارات قضائيين مختلفين في السياق ذاته.

تعتمد هذه الدراسة على منهج قانوني معياري، مع دراسة حالة، ومنهج تحليل نوعي وصفي. وتتكون مصادر البيانات من مواد قانونية أولية، كالقوانين واللوائح ونسخ من قرارات المحاكم، بالإضافة إلى مواد قانونية ثانوية، كالأدبيات القانونية والمجلات العلمية. وتُجمع البيانات من خلال البحث في المكتبات، بينما يُجرى تحليل نوعي للبيانات لوصف ومقارنة أسس الاعتبارات القانونية لكل قاضٍ في القرارين.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الاعتبارات القانونية للقضاة عند البت في قضايا الاعتراض على تنفيذ حقوق الرهن العقاري، وذلك بمقارنة قرار محكمة مقاطعة لامونجان رقم ٤ / Pdt.G/2024/PN Lmg الذي قضى بقبول الاعتراض لعيوب شكلية وضعف مشاركة الورثة، وقرار محكمة الاستئناف الإدارية رقم ١٩٥١ / Pdt.G/2019/PA Tmk الذي رفض الاعتراض على أساس صحة فرض الضمان واستيفاء إجراءات التنفيذ. ويُظهر هذا التحليل وجود اختلافات في التفسير القانوني بين القضاة فيما يتعلق بمشروعية الضمان وآلية التنفيذ، مما يؤثر بدوره على ظهور حالة من عدم اليقين القانوني لدى دائني وورثة المدين. لذلك، تدرس هذه الدراسة أيضاً العواقب القانونية المترتبة

على تنفيذ حقوق الرهن العقاري من خلال المحاكم، بما في ذلك احتمال انتهاك الحقوق المدنية وضعف اليقين القانوني، وتوصي بضرورة توحيد التقييمات القضائية وتشكيل المبادئ التوجيهية الفنية حتى يمكن تنفيذ التنفيذ بشكل عادل ومتسق ووفقاً لمبادئ الحماية القانونية.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perbankan memainkan peran fundamental dalam sistem perekonomian Indonesia sebagai lembaga keuangan perantara (intermediary financial institution) yang menghubungkan pihak yang memiliki kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana. Fungsi utama bank meliputi penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, deposito, dan giro, serta penyaluran dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan pembiayaan lainnya. Proses pengumpulan dan penyaluran dana ini merupakan fondasi utama bagi fungsi ekonomi lembaga perbankan yang tidak hanya menciptakan kesempatan bagi masyarakat untuk menyimpan dan menghasilkan keuntungan dari dana yang mereka miliki, tetapi juga membantu mendorong pertumbuhan ekonomi dengan menyediakan modal bagi individu atau perusahaan yang memiliki proyek atau kegiatan yang bernilai ekonomis.<sup>1</sup>

Dalam menjalankan fungsinya sebagai penyalur kredit, bank menghadapi berbagai risiko, terutama risiko kredit bermasalah yang dapat mengancam stabilitas keuangan bank. Mengingat bank berperan sebagai lembaga perantara yang mengelola dana pihak ketiga, Pasal 2 Undang-Undang Perbankan menegaskan bahwa kegiatan perbankan di Indonesia harus didasarkan pada prinsip demokrasi ekonomi dan melibatkan penerapan prinsip kehati-hatian.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> ROWTH AND," *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law* 22, no. 1 (2020): 83–91.

<sup>2</sup> UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Prinsip kehati-hatian ini bertujuan melindungi bank dari risiko potensial yang dapat timbul akibat transaksi kredit, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap bank dan menciptakan sistem perbankan yang lebih efisien.<sup>3</sup>

Dalam praktik perbankan untuk meminimalkan risiko yang mungkin timbul dari penyaluran kredit, perlindungan berupa jaminan kredit menjadi suatu keharusan. Jaminan kredit merupakan bentuk keyakinan yang diberikan kepada kreditur terkait dengan pembayaran utang yang telah diberikan kepada debitur sebagai tambahan atau assessor terhadap perjanjian pokok yang telah disepakati.<sup>4</sup> Salah satu jenis jaminan yang paling umum digunakan dalam praktik perbankan adalah jaminan kebendaan berupa tanah melalui institusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).<sup>5</sup>

UUHT memberikan kerangka hukum yang komprehensif untuk pengamanan kredit bank melalui tanah sebagai jaminan.<sup>6</sup> Pasal 14 UUHT secara tegas menyebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata

---

<sup>3</sup> Andreas Andrie Djatmiko, "Aktualisasi Prinsip 5C Pada Pelaksanaan," *STIKIP PGRI Tulungagung 1*, no. 1 (2018): 1-25

<sup>4</sup> Fabiola Brigitta Coragneta Tamon, Tineke M. Tumbel, and Ventje Tatimu, "ANALISIS TINGKAT RISIKO KREDIT PADA PT. BANK SULUT, TBK DI MANAD," *Jurnal Administrasi Bisnis 1*, no. 27 (2023): 1-10.

<sup>5</sup> Etty Mulyatia and Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan," *Jurnal Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An 1*, no. 1 (2023): 1-10

<sup>6</sup> UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda.

"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa",<sup>7</sup> dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kekuatan eksekutorial ini memberikan kepastian hukum kepada bank sebagai pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur wanprestasi.

Ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan b serta Ayat (2) UUHT memberikan hak kepada bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi melalui tiga cara yang berbeda.<sup>8</sup> Pertama, *parate executie*, dimana pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Kedua, *title executorial*, yaitu eksekusi melalui fiat ketua pengadilan berdasarkan kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Ketiga, penjualan di bawah tangan, yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

Mekanisme eksekusi yang diatur dalam UUHT dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan efektivitas dalam penyelesaian kredit bermasalah, sehingga dana yang telah dikeluarkan oleh bank dapat dikembalikan dan digunakan kembali untuk mendukung kegiatan pembiayaan kepada debitur

---

<sup>7</sup> UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 14 Ayat 2.

<sup>8</sup> UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 20 Ayat 1 Dan 2.

lain. Lembaga eksekusi hak tanggungan menjadi metode yang digunakan untuk mempercepat pelunasan utang dan memberikan mekanisme yang efektif untuk menyelesaikan sengketa atau wanprestasi yang timbul antara bank dan debitur.

Namun dalam praktik, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan kerap menghadapi berbagai hambatan dan permasalahan hukum. Salah satu bentuk permasalahan yang sering muncul adalah perlawanan (*verzet*) terhadap eksekusi hak tanggungan, baik yang diajukan oleh debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga yang merasa memiliki kepentingan atas objek hak tanggungan tersebut.<sup>9</sup> Perlawanan ini pada umumnya didasarkan pada berbagai alasan, seperti adanya cacat prosedural dalam proses eksekusi, ketidakabsahan hak tanggungan itu sendiri, adanya hak-hak pihak ketiga yang dilanggar dalam proses eksekusi, atau permasalahan terkait peralihan hak dan kewajiban dalam konteks hukum waris.

Perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh ahli waris debitur yang telah meninggal dunia menjadi fenomena yang menarik untuk dikaji lebih lanjut. Hal ini mengingat adanya aspek peralihan hak dan kewajiban dari pewaris kepada ahli waris, yang dalam praktiknya tidak selalu berjalan mulus dan sering menimbulkan sengketa. Ahli waris yang tidak dilibatkan dalam proses pengikatan jaminan maupun proses eksekusi seringkali mengajukan perlawanan dengan dalil bahwa mereka memiliki hak atas objek hak tanggungan sebagai bagian dari harta warisan, sehingga eksekusi yang

---

<sup>9</sup> A. Tanaya Setiadi, P. Prananingtyas, dan I. Irawati, "Analisis Upaya Hukum Pihak Ketiga Terhadap Eksekusi Benda Jaminan", *Jurnal Notarius*, Vol. 13, 2020. 210.

dilakukan tanpa melibatkan mereka dianggap melanggar hak-hak mereka sebagai ahli waris.<sup>10</sup>

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika terdapat disparitas dalam putusan pengadilan yang menghadapi kasus perlawanan eksekusi hak tanggungan oleh ahli waris debitur. Hal ini terlihat jelas dari dua putusan yang menghasilkan amar berbeda meskipun menghadapi kasus dengan karakteristik yang relatif serupa. Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan mengabulkan perlawanan yang diajukan oleh ahli waris seluruhnya dan menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi dinyatakan cacat formil. Sebaliknya, Putusan Pengadilan Agama Tasikmalaya Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya menolak perlawanan yang diajukan oleh ahli waris seluruhnya dan membenarkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Disparitas putusan tersebut menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai konsistensi penerapan hukum dalam sistem peradilan Indonesia. Meskipun kedua lingkungan peradilan tersebut memiliki dasar hukum yang sama dalam memeriksa perkara perlawanan eksekusi hak tanggungan, namun terdapat perbedaan perspektif dan pendekatan dalam memutus perkara yang berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum. Perbedaan amar putusan dalam kasus-kasus yang memiliki karakteristik serupa tidak hanya berimplikasi pada para pihak yang terlibat dalam sengketa, tetapi juga pada praktik penegakan hukum

---

<sup>10</sup> Indah Mayasari, Yudha Cahya, dan Marni, "*Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Ahli Waris Pemilik Objek Hak Tanggungan*", *Caselaw*, vol. 6, 2025. Hlm. 121.

di masa mendatang, khususnya dalam konteks stabilitas sistem keuangan perbankan.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan fundamental dalam penegakan hukum di Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.<sup>11</sup> Ketidakpastian hukum yang timbul dari disparitas putusan pengadilan dapat mengganggu iklim investasi dan stabilitas sistem perbankan, mengingat bank memerlukan kepastian hukum dalam melakukan eksekusi jaminan untuk menjaga kesehatan keuangan mereka. Lebih lanjut, ketidakpastian ini dapat berimplikasi pada keengganan bank untuk menyalurkan kredit, yang pada gilirannya dapat menghambat pertumbuhan ekonomi nasional.

Oleh karena itu, penelitian yang mengkaji secara mendalam pertimbangan hakim dalam memutus perlawanan eksekusi hak tanggungan, khususnya yang melibatkan ahli waris debitur, menjadi sangat penting dan urgent untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pertimbangan hakim dalam mengabulkan atau menolak perlawanan eksekusi hak tanggungan, serta menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan dari putusan-putusan tersebut terhadap sistem hukum dan praktik perbankan di Indonesia.

---

<sup>11</sup> Indah Mayasari, Yudha Cahya, dan Marni, “Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Ahli Waris Pemilik Objek Hak Tanggungan”, *Caselaw*, vol. 6, 2025. 121.

Berdasarkan permasalahan dan urgensi yang telah diuraikan di atas, penelitian ini akan mengkaji pertimbangan hakim dalam memutus perlawanan eksekusi hak tanggungan melalui studi komparatif terhadap dua putusan yang menghasilkan amar berbeda, dengan judul: "Pertimbangan Hakim Dalam Menolak Dan Mengabulkan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan No.1951/Pdt.G/2019/PA Tmk Dan Putusan No.4/Pdt.G/2024/PN Lmg)".

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi hak tanggungan pada Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya dan Putusan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan?
2. Bagaimana akibat hukum atas eksekusi hak tanggungan oleh pengadilan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara perlawanan eksekusi hak tanggungan pada Putusan PN Lamongan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan dan PA Tasikmalaya No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya.

2. Untuk menganalisis dan menjelaskan akibat hukum yang timbul dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum jaminan dan hukum acara perdata terkait perlawanan eksekusi hak tanggungan.
- b. Memperkaya literatur dan referensi akademis mengenai disparitas putusan pengadilan dalam perkara perlawanan eksekusi hak tanggungan.
- c. Memberikan analisis komparatif mengenai pertimbangan hakim dari dua lingkungan peradilan berbeda (peradilan umum dan peradilan agama) dalam memutus perkara serupa.

##### 2. Manfaat Praktis

- a. Bagi praktisi hukum, penelitian ini dapat menjadi referensi dalam menangani kasus-kasus perlawanan eksekusi hak tanggungan, khususnya yang melibatkan ahli waris sebagai pelawan.
- b. Bagi lembaga peradilan, penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dalam upaya harmonisasi putusan pengadilan untuk menciptakan kepastian hukum.

- c. Bagi lembaga perbankan dan keuangan, penelitian ini dapat memberikan pemahaman mengenai potensi permasalahan hukum dalam eksekusi hak tanggungan dan langkah-langkah antisipasinya.
- d. Bagi masyarakat umum, penelitian ini dapat meningkatkan pemahaman mengenai hak-hak dan perlindungan hukum dalam konteks perlawanan eksekusi hak tanggungan.

## **E. Definisi Operasional**

### **1. Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit adalah suatu kesepakatan tertulis antara pihak pemberi kredit dan pihak peminjam yang mengatur syarat-syarat pemberian pinjaman uang atau kredit lainnya. Dalam konteks ini, pemberi kredit biasanya adalah lembaga keuangan, seperti bank, yang memberikan pinjaman kepada peminjam, yang dapat berupa individu, perusahaan, atau entitas lainnya.

Undang-Undang Perbankan secara tegas mengatur bahwa perjanjian kredit melibatkan dua pihak utama, yaitu bank sebagai pemberi kredit dan nasabah sebagai penerima kredit. Dalam konteks ini, perjanjian ini berasal dari kesepakatan antara kedua belah pihak terkait peminjaman uang. Penting untuk dicatat bahwa hubungan hukum antara bank dan nasabah, yang berperan sebagai kreditur dan debitur, dibangun berdasarkan prinsip konsensualisme, yang tercermin dalam Pasal 1320 angka 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Prinsip ini menegaskan bahwa

suatu perjanjian dianggap sah apabila terdapat kesepakatan yang bersifat konsensual di antara para pihak yang terlibat.

## 2. Jaminan

Jaminan dalam perjanjian kredit merujuk pada suatu bentuk tanggungan atau perlindungan yang diberikan oleh pihak peminjam kepada pemberi kredit sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Jaminan ini dapat berupa aset atau hak milik yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan kepada pemberi kredit. Dengan adanya jaminan, pemberi kredit memiliki jaminan fisik atau kepastian atas nilai tertentu yang dapat diambil alih atau dijual jika peminjam tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran. Jaminan dalam perjanjian kredit dapat beragam, termasuk jaminan bergerak seperti kendaraan atau peralatan, serta jaminan tidak bergerak seperti tanah atau properti. Selain itu, jaminan dapat bersifat pribadi, seperti jaminan dari pihak ketiga atau penjamin, yang bertanggung jawab jika peminjam mengalami wanprestasi. Jenis jaminan yang dipilih bergantung pada ketentuan perjanjian dan jenis pinjaman yang diberikan.

## 3. Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, hak tanggungan merupakan Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk

pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>12</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Metode dalam suatu penelitian berperan untuk memberikan panduan yang sistematis serta menetapkan batas-batas tertentu, sehingga penelitian dapat terarah dan tetap fokus pada objek yang dikaji. Dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan metode, yaitu:

### **1. Penelitian Hukum Normatif**

Penelitian ini tergolong penelitian hukum normatif atau yang sering disebut juga penelitian kepustakaan, yakni penelitian yang fokus pada asas-asas serta doktrin dalam ilmu hukum. Menurut Peter Marzuki dalam bukunya *Penelitian Hukum*, penelitian hukum normatif merupakan suatu proses pencarian aturan hukum, prinsip, dan doktrin hukum yang dijadikan sebagai jawaban atas permasalahan hukum yang dihadapi. Tujuan utama dari pendekatan ini adalah untuk mengembangkan argumentasi, teori, maupun konsep baru yang dapat dijadikan pedoman dalam menyelesaikan permasalahan hukum. Penelitian hukum normatif memandang hukum sebagai suatu sistem norma yang terdiri atas asas, sistem, norma, kaidah peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin hukum. Proses analisis dilakukan dengan mengkaji secara mendalam pendapat para ahli hukum, doktrin hukum, dan peraturan

---

<sup>12</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

perundang-undangan yang relevan, kemudian menyimpulkan hasil kajian tersebut untuk menjawab persoalan yang diteliti.<sup>13</sup>

Selain pendekatan normatif tersebut, penelitian ini juga menggunakan metode penelitian kualitatif untuk memahami secara mendalam disparitas pertimbangan hakim dalam menolak maupun mengabulkan perlawanan eksekusi hak tanggungan. Metode kualitatif dipilih karena memungkinkan peneliti untuk menggali makna, proses, dan konteks pertimbangan hukum hakim berdasarkan data putusan perkara.<sup>14</sup> Dengan cara ini, penelitian tidak hanya berfokus pada aspek normatif semata, melainkan juga menjelaskan implikasi nyata dari putusan hakim terhadap kepastian hukum dalam sengketa hak tanggungan, khususnya pada putusan Pengadilan Agama Tasikmalaya No. 1951/Pdt.G/2019/PA TMK dan Pengadilan Negeri Lamongan No. 4/Pdt.G/2024/PN LMG.

## 2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus (case study approach) dengan metode komparatif.<sup>15</sup> Pendekatan studi kasus dipilih karena penelitian ini mengkaji fenomena hukum yang spesifik dan kompleks, yaitu perlawanan eksekusi hak tanggungan oleh ahli waris debitur, melalui analisis mendalam terhadap kasus-kasus konkret yang telah diputus oleh pengadilan.

Penggunaan pendekatan studi kasus dalam penelitian ini didasarkan pada beberapa pertimbangan:

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2007).

<sup>14</sup> Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2014). 80.

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 134.

**Pertama**, studi kasus memungkinkan peneliti untuk menggali secara mendalam pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara yang memiliki kompleksitas tinggi, khususnya yang melibatkan aspek hukum perdata, hukum jaminan, dan hukum waris secara bersamaan. Pendekatan ini memungkinkan analisis yang komprehensif terhadap *ratio decidendi* dan *obiter dicta* dalam putusan pengadilan.

**Kedua**, sifat kontekstual dari studi kasus sangat sesuai untuk menganalisis disparitas putusan pengadilan dalam kasus serupa, dimana setiap kasus memiliki fakta hukum dan pertimbangan yang spesifik yang perlu ditelaah secara detail untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi perbedaan putusan.

**Ketiga**, studi kasus memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi pola-pola pertimbangan hukum yang konsisten maupun yang berbeda antar pengadilan, sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori hukum dan praktik peradilan.

Dalam implementasinya, penelitian ini menggunakan metode studi kasus komparatif dengan menganalisis dua putusan pengadilan yang menghasilkan amar berbeda<sup>16</sup>, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan dan Putusan Pengadilan Agama Tasikmalaya Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya. Pendekatan komparatif ini bertujuan untuk membandingkan pertimbangan hukum hakim dalam kedua kasus tersebut, mengidentifikasi faktor-faktor yang

---

<sup>16</sup> Benus Kornelius, Muhammad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7, Edisi I, Juni 2020.

menyebabkan perbedaan putusan, serta menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan dari masing-masing putusan.

Melalui pendekatan studi kasus komparatif ini, penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai dinamika pertimbangan hukum dalam perlawanan eksekusi hak tanggungan dan memberikan rekomendasi untuk menciptakan konsistensi dalam praktik peradilan.

### 3. Bahan Hukum

Dalam penelitian penulis menggunakan dua jenis sumber data:

#### a. Bahan Hukum Primer:

Bahan hukum primer memiliki otoritas tinggi yang bersifat autoritatif.<sup>17</sup> Bahan hukum primer terdiri dari catatan resmi, perundang-undangan, atau risalah dalam proses pembuatan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai sumber bahan hukum dalam penulisan ini mencakup:

1. Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. salinan Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA. Tmk dan Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN. Lmg;
3. Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg);
4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

---

<sup>17</sup> Zainudin Ali, Metode Penelitian Hukum (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 47.

5. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
6. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan;
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan didalamnya. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi: literatur-literatur, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, makalah, komentar-komentar atas putusan pengadilan, kamus hukum, dan ensiklopedia yang dapat diakses melalui media internet bahan-bahan hukum lainnya yang terkait dengan permasalahan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan penelitian kepustakaan (library research), yaitu dengan menggunakan teknik telaah arsip atau studi pustaka terhadap buku-buku, jurnal, artikel, thesis atau karya para pakar yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Adapun langkah-langkah yang akan ditempuh adalah:

1. Mengumpulkan dan menginventarisir undang-undang, buku-buku dan sumber bacaan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas.
2. Melakukan klasifikasi terhadap undang-undang, buku-buku yang telah dikumpulkan untuk dijadikan sebagai bahan primer dan bahan sekunder.
3. Membaca, memahami dan mengutip baik langsung maupun tidak langsung terhadap sumber yang sudah dibaca yang berkenaan dengan masalah yang diteliti.

#### 5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah kegiatan yang dilakukan dalam analisis data penelitian hukum normatif dengan cara menganalisis data yang dikumpulkan.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif yaitu analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Pengertian deskriptif kualitatif menurut Sugiono adalah penelitian yang mendeskripsi data apa adanya dan menjelaskan data dengan kalimat-kalimat penjelasan secara kualitatif.<sup>19</sup>

Teknik analisis data Deskriptif kualitatif adalah suatu penelitian dengan cara mengembangkan teori yang dibangun dari data yang didapat dari hasil penelitian yang telah memberikan gambaran-gambaran (deskripsi). Bahan hukum, data-data dan berkas-berkas yang diperoleh

---

<sup>18</sup> Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah, Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2022, 21.

<sup>19</sup> Sugiono, Memahami Penelitian Kualitatif, (Bandung: ALFABETA, 2005), 27.

selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi informasi yang bermanfaat.

### **G. Penelitian Terdahulu**

1. **Anita Setyawati (2020)** dalam penelitiannya yang berjudul "*Derden Verzet Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan*" mengkaji perlawanan pihak ketiga (derden verzet) terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dengan fokus pada mekanisme hukum dan posisi pihak ketiga dalam proses tersebut. Penelitian ini menitikberatkan pada bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan dalam proses eksekusi, serta dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan atau menolak perlawanan tersebut.<sup>20</sup>
2. **Lulu Azura Pulungan (2023)** melalui penelitian berjudul "*Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*" menganalisis aspek hukum dari tindakan eksekusi yang digugat sebagai perbuatan melawan hukum. Penelitian ini fokus pada unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang ditinjau dalam lelang eksekusi, serta bagaimana hakim menilai validitas proses lelang dalam

---

<sup>20</sup> Anita Setyawati, *Derden Verzet Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2020.

kaitannya dengan prinsip keadilan dan perlindungan hak-hak pihak yang merasa dirugikan.<sup>21</sup>

3. **Ghina Hidayah Aqiila (2023)** dalam penelitiannya berjudul "*Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan Akad Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah atas Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*" membahas dinamika hukum antara lembaga keuangan syariah dan pihak ketiga yang mengajukan perlawanan terhadap eksekusi objek jaminan. Fokus utama penelitian ini adalah analisis pembatalan eksekusi oleh pengadilan sebagai akibat dari adanya verzet, serta implikasi hukumnya terhadap perlindungan pihak-pihak yang terkait.<sup>22</sup>
4. **Faradita Edsa Zahra, Komariah, dan Fifik Wiryani (2023)** dalam tulisan berjudul "*Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*" menyoroti persoalan hukum yang muncul ketika pemenang lelang menghadapi gugatan dari pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas objek lelang. Penelitian ini menganalisis bagaimana perlawanan tersebut dipertimbangkan dalam putusan hakim, serta sejauh

---

<sup>21</sup> Lulu Azura Pulungan, *Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019)*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2023.

<sup>22</sup> Ghina Hidayah Aqiila, *Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan Akad Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah atas Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2023.

mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemenang lelang sebagai pihak yang beritikad baik.<sup>23</sup>

5. **Alvin Riza Subakti dan Zakki Adhiliyati (2019)** melalui karya ilmiah berjudul *"Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan yang Objeknya dikuasai oleh Pihak Ketiga"* mengangkat isu perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan ketika objek jaminan dikuasai secara fisik oleh pihak ketiga. Penelitian ini menyoroti ketidakseimbangan antara hak kreditor dan klaim pihak ketiga, serta peran pengadilan dalam menyelesaikan konflik tersebut melalui jalur litigasi.<sup>24</sup>
6. **Enny Martha Sasea (2020)** dalam artikelnya yang berjudul *"Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Kreditor"* mengulas reaksi kreditor terhadap adanya gugatan atau perlawanan terhadap proses lelang objek jaminan. Fokus penelitian berada pada langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh kreditor untuk mempertahankan haknya atas hasil lelang, serta bagaimana perlawanan dapat berdampak pada keberlangsungan proses eksekusi.<sup>25</sup>
7. **Iswara Prasetya Aji dan Itok Dwi Kurniawan (2023)** dalam kajian berjudul *"Implikasi Ditolakny Gugatan terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan"* mengkaji konsekuensi hukum dari

---

<sup>23</sup> Faradita Edsa Zahra, Komariah, dan Fifik Wiryani, *Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*, Artikel Jurnal, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang, 2023.

<sup>24</sup> Alvin Riza Subakti dan Zakki Adhiliyati, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan yang Objeknya Dikuasai oleh Pihak Ketiga (Studi Putusan No. 326/Pdt/2015/PT.Smg)*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2019.

<sup>25</sup> Enny Martha Sasea, *Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Kreditor*, Artikel Jurnal, STIH Manokwari, 2020.

ditolakny gugatan terhadap pelaksanaan parate eksekusi. Penelitian ini menyoroti bagaimana pengadilan menilai keberlakuan eksekusi langsung oleh kreditor, serta dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan pihak tergugat.<sup>26</sup>

Tabel. Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti/Tahun/Universitas	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Anita Setyawati (2020) Universitas Sebelas Maret	<i>Derden Verzet Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan</i>	Sama-sama membahas perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan dan dasar pertimbangan hakim.	Penelitian ini hanya fokus pada satu putusan di peradilan umum, sedangkan penelitian saya membandingkan dua putusan dari dua yurisdiksi berbeda

<sup>26</sup> Iswara Prasetya Aji dan Itok Dwi Kurniawan, *Implikasi Ditolakny Gugatan terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN.Skt)*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2023.

2	Lulu Azura Pulungan (2023) Universitas Sumatera Utara	<i>Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggung</i>	Sama-sama menelaah pertimbangan hakim dalam putusan terkait eksekusi hak tanggung.	Fokus pada aspek perbuatan melawan hukum dan lelang, bukan perlawanan formal (verzet).
3	Ghina Hidayah Aqiila (2023) UIN Syarif Hidayatullah Jakarta	<i>Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan Akad Murabahah di BPRS atas Perlawanan Pihak Ketiga</i>	Sama-sama membahas perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi hak tanggung dan studi dua putusan.	Penelitian ini terbatas pada akad murabahah di perbankan syariah dan dalam satu jenis yurisdiksi.
4	Faradita Edsa Zahra, Komariah, Fifik Wiryani (2023) Universitas Muhammadiyah Malang	<i>Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggung atas</i>	Sama-sama mengkaji perlawanan pihak ketiga	Fokus penelitian ini lebih pada perlindungan

		<i>Adanya Perlawanan Pihak Ketiga</i>	(derden verzet) dan dampaknya terhadap eksekusi.	pembeli lelang, bukan pada pertimbangan hakim secara komparatif antar putusan.
5	Alvin Riza Subakti & Zakki Adhiliyati (2019) Universitas Sebelas Maret	<i>Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Objeknya dikuasai Oleh Pihak Ketiga</i>	Sama-sama mengangkat konflik atas objek hak tanggungan dan aspek perlindungan hukum.	Penelitian ini tidak membahas mekanisme verzet atau studi perbandingan putusan.
6	Enny Martha Sasea (2020) STIH Manokwari	<i>Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Kreditor</i>	Sama-sama mengkaji konflik dalam eksekusi hak tanggungan	Penelitian ini melihat dari sisi kreditor, tidak membahas pertimbangan

			dan perlawanan terhadapnya	n hakim dalam dua putusan berbeda.
7	Iswara Prasetya Aji & Itok Dwi Kurniawan (2023) Universitas Sebelas Maret	<i>Implikasi Ditolaknya Gugatan terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan</i>	Sama-sama membahas akibat hukum dari ditolaknya gugatan dalam proses eksekusi	Fokusnya pada parate eksekusi dan bukan pada bentuk perlawanan verzet atau perbandingan dua putusan dari yurisdiksi berbeda.

## H. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan komprehensif mengenai penelitian ini, maka sistematika penulisan disusun sebagai berikut:

**BAB I: PENDAHULUAN** Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II: TINJAUAN PUSTAKA** Bab ini berisi tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan, dan kerangka teori yang digunakan dalam penelitian.

**BAB III: DESKRIPSI PUTUSAN** Bab ini berisi deskripsi putusan mengenai posisi dan pertimbangan hakim dalam Putusan No.4/Pdt.G/2024/PN.Lmg dan Putusan No.1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk.

**BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN** Bab ini berisi analisis terhadap posisi kasus dan pertimbangan hakim dalam Putusan PN Lamongan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan dan Putusan PA Tasikmalaya No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya, analisis komparatif pertimbangan hakim antara kedua putusan tersebut, faktor-faktor penyebab disparitas putusan, dan implikasi hukum dari disparitas putusan tersebut.

**BAB V: PENUTUP** Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dan saran-saran yang relevan dengan hasil penelitian.

## DAFTAR PUSTAKA

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Hak Tanggungan**

##### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 6 Tahun 1999, hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lainnya.

##### **2. Dasar Hukum Hak Tanggungan**

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah mulanya diatur dalam Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek, dan Credietverband dalam Staatblaad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblaad 1937-190 dan Pasal 57 UUPA. Ketiga ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi dengan adanya UU Nomor 4 Tahun 1996, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan aktivitas perkreditan di Indonesia.<sup>27</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 pasal.<sup>28</sup>

##### **3. Asas-asas Hak Tanggungan**

---

<sup>27</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 113.

<sup>28</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, 114.

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT, yaitu:<sup>29</sup>

1. Memiliki kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) UUHT);
2. Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) UUHT);
3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) UUHT);
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) UUHT);
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
6. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*accessoir*), (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) UUHT);
7. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) UUHT);
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) UUHT);
9. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (pasal 7 UUHT);
10. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;

---

<sup>29</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, 116.

11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) UUHT);
  12. Wajib didaftarkan (pasal 13 UUHT);
  13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
  14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT)
4. Objek dan Subjek Hak Tanggungan
- a. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

## b. Objek Hak Tanggungan

Dalam pasal 4 sampai dengan pasal 7 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:<sup>30</sup>

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan.
- 4) Hak Pakai, hak milik ataupun hak atas tanah negara.
- 5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada satu kesatuan dengan tanah.

## 5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam pasal 13 sampai 14 UUHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini<sup>31</sup>:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi:

---

<sup>30</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, 118.

<sup>31</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, 122.

3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
  4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
  5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (pasal 13 UUHT);
  6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.
6. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan hak tanggungan ini diatur dalam pasal 16 sampai 17 Undang-

undang Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara<sup>32</sup>:

1. Cessi, yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan. Secara lisan tidak sah;
2. Subrogasi, yaitu penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu: a) Melalui perjanjian (kontraktual); Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara: (1) kreditor menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut, (2) pihak ketiga membantu kreditor. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar utang kepada kreditor, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur. Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan cara sebagai berikut ini: (1) pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik, (2) dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi utang debitur, dan (3) tanda pelunasan berisi pernyataan bahwa uang pembayaran utang yang diserahkan kepada kreditor, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga. b) Melalui Undang-undang; Subrogasi karena undang-undang terjadi karena pembayaran yang dilakukan pihak ketiga

---

<sup>32</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, 123.

untuk kepentingannya sendiri, seorang kreditor melunasi utang kepada kreditor lain yang sifat utangnya mendahului. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 KHUPerdata).

3. Pewarisan;

4. Sebab-sebab lainnya, yaitu hal-hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.

#### 7. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 18 sampai dengan 19 UUHT terdapat empat sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

a) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;

b) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;

c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri;

d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

2. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai

dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan;

3. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 19;
4. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

#### 8. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 21 UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila debitur cedera janji, maka<sup>33</sup>:

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6;
- b. title eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2).

Eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dilkakukan melalui pelelangan umum dan eksekusi di bawah tangan. Pada dasarnya, setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan.

Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil

---

<sup>33</sup> Ibid, hlm.125

penjualan objek hak tanggungan. Dalam hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut, yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.<sup>34</sup>

Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan barang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga tertinggi.

## **B. Pertimbangan Hakim**

Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan harus didasarkan pada teori serta hasil penelitian yang saling berkesinambungan agar menghasilkan analisis yang menyeluruh dan seimbang, baik dari sisi teori maupun praktik. Salah satu cara untuk mewujudkan kepastian hukum melalui penegakan hukum adalah lewat lembaga peradilan, di mana hakim sebagai aparat penegak hukum menjadi tolok ukur keberhasilan dalam mencapai kepastian hukum melalui keputusannya.

Landasan hukum Kekuasaan Kehakiman diatur dalam UUD 1945 Bab IX Pasal 24 dan 25 serta dalam UU No. 48 Tahun 2009. UUD 1945 menjamin adanya kekuasaan kehakiman yang bersifat independen. Jaminan ini secara eksplisit tercantum dalam Pasal 24, terutama dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009, yang menyatakan bahwa Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang bebas untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan

---

<sup>34</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, 125.

berdasarkan Pancasila dan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terwujudnya negara hukum di Indonesia.

Makna independensi Kekuasaan Kehakiman sebagaimana dimaksud adalah bahwa kekuasaan ini tidak boleh dipengaruhi oleh kekuasaan lain di luar lembaga yudisial, kecuali yang telah diatur dalam konstitusi. Meski demikian, kebebasan hakim dalam menjalankan tugasnya tidak bersifat mutlak karena hakim memiliki tanggung jawab untuk menegakkan hukum dan keadilan sesuai dengan nilai-nilai Pancasila, sehingga keputusannya harus mencerminkan rasa keadilan masyarakat. Pasal 24 ayat (2) UU No. 48 Tahun 2009 menegaskan bahwa Kekuasaan Kehakiman dijalankan oleh Mahkamah Agung serta badan peradilan di bawahnya, yang mencakup peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, peradilan tata usaha negara, dan Mahkamah Konstitusi.<sup>35</sup>

Kemandirian hakim juga erat kaitannya dengan prinsip ketidakberpihakan (*impartiality*) sebagaimana disebut dalam Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009. Namun, ketidakberpihakan ini tidak dapat dimaknai secara harfiah, karena dalam menjatuhkan putusan, hakim dituntut untuk berpihak pada kebenaran. Artinya, ketidakberpihakan merujuk pada sikap objektif dalam mempertimbangkan dan menilai perkara. Hal ini diperjelas dalam Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 yang menyebutkan: “Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang.” Hakim harus menegakkan hukum dan keadilan tanpa keberpihakan. Dalam memutus

---

<sup>35</sup> Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

perkara, hakim terlebih dahulu harus menilai kebenaran dari peristiwa yang disampaikan kepadanya, lalu menilai fakta tersebut dan mengaitkannya dengan hukum yang berlaku, barulah kemudian hakim menjatuhkan putusan.

Situasi masyarakat yang semakin kompleks saat ini menuntut adanya penegakan hukum yang mampu mewujudkan keadilan. Peran hakim sangat menentukan dalam hal ini karena pada dasarnya hakimlah yang menjalankan kekuasaan kehakiman agar fungsi peradilan dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Seorang hakim dianggap memiliki pengetahuan hukum sehingga ia tidak diperbolehkan menolak untuk mengadili perkara yang diajukan kepadanya. Ketentuan ini tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 35 Tahun 1999 jo. UU No. 48 Tahun 2009 yang menyebutkan bahwa pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili perkara hanya karena hukum tidak jelas atau tidak lengkap, melainkan harus tetap memprosesnya. Dalam menemukan dasar hukumnya, hakim diperbolehkan merujuk pada putusan-putusan terdahulu (yurisprudensi) dan pandangan para ahli hukum (doktrin). Menurut Wirjono Projodikoro, menemukan hukum bukan berarti menciptakan hukum baru, melainkan merumuskan hukum yang telah ada.<sup>36</sup>

Putusan hakim tidak hanya didasarkan pada peraturan perundang-undangan, tetapi juga nilai-nilai hukum yang hidup dan berkembang di masyarakat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) UU No. 40 Tahun

---

<sup>36</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2003), 383.

2009 yang menyatakan: “Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.” Oleh karena itu, hakim dalam membuat putusan perlu menginterpretasikan hukum sesuai dengan rasa keadilan masyarakat serta mempertimbangkan faktor sosial, budaya, ekonomi, politik, dan faktor lain yang relevan. Dengan demikian, dalam menghadapi kasus yang serupa, putusan antar hakim bisa berbeda karena masing-masing hakim memiliki sudut pandang dan dasar pertimbangan yang berbeda pula.

### **C. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan salah satu elemen fundamental dalam mencapai tujuan hukum yang berperan sebagai instrumen untuk merealisasikan keadilan dalam masyarakat. Implementasi kepastian hukum dapat diwujudkan melalui penerapan dan penegakan hukum secara konsisten terhadap setiap perbuatan tanpa mempertimbangkan status atau kedudukan pelaku. Eksistensi kepastian hukum memungkinkan setiap individu untuk memprediksi konsekuensi hukum yang akan diterimanya ketika melakukan suatu perbuatan hukum tertentu.

Keberadaan kepastian hukum menjadi esensial dalam mengaktualisasikan prinsip *equality before the law* tanpa membedakan latar belakang individu. Terminology "kepastian" memiliki korelasi yang kuat dengan konsep kebenaran, dimana kepastian dalam konteks hukum merupakan suatu kondisi yang dapat dianalisis secara rigid melalui pendekatan formal-legal.

Melalui kepastian hukum, individu memperoleh jaminan untuk berperilaku sesuai dengan norma hukum yang berlaku, demikian pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, masyarakat akan kehilangan pedoman yang baku dalam menjalankan aktivitasnya.

Gustav Radbruch dalam teorinya mengidentifikasi kepastian hukum sebagai salah satu tujuan fundamental dari hukum. Menurutnya, terdapat empat aspek mendasar yang berkaitan erat dengan esensi kepastian hukum<sup>37</sup>:

1. Positivitas Hukum: Hukum merupakan entitas positif yang dimanifestasikan dalam bentuk peraturan perundang-undangan.
2. Basis Faktual: Pembentukan hukum harus berlandaskan pada realitas empiris atau kenyataan yang ada.
3. Kejelasan Formulasi: Fakta-fakta yang termuat dalam hukum harus diformulasikan secara eksplisit untuk menghindari ambiguitas dalam interpretasi dan memudahkan implementasi.
4. Stabilitas Hukum: Hukum positif tidak boleh mengalami perubahan secara mudah atau frequent.

Pandangan Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum berpijak pada keyakinan bahwa kepastian hukum lahir dari keberadaan sistem hukum, terutama melalui proses pembentukan undang-undang.<sup>38</sup> Dalam perspektifnya, hukum yang bersifat positif memiliki peran sebagai pengatur kepentingan

---

<sup>37</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014), 19.

<sup>38</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996), 20.

masyarakat dan wajib ditaati, walaupun dalam situasi tertentu mungkin tidak sepenuhnya mencerminkan nilai keadilan. Dalam kerangka ini, kepastian hukum dipahami sebagai suatu keadaan yang tetap, aturan yang jelas, serta keputusan yang tidak dapat diubah atau diganggu gugat.

Berbeda dengan pandangan Radbruch, Sudikno Mertokusumo memandang bahwa kepastian hukum bukan merupakan tujuan akhir dari hukum, melainkan berfungsi sebagai jaminan agar sistem hukum dapat berjalan dengan semestinya. Menurutnya, kepastian hukum menjamin bahwa setiap orang yang memiliki hak akan mendapat perlindungan melalui putusan hukum yang sesuai.

Sudikno Mertokusumo juga menekankan bahwa walaupun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan, keduanya adalah konsep yang berbeda.<sup>39</sup> Hukum bersifat universal, berlaku mengikat bagi semua orang, dan bersifat umum. Sebaliknya, keadilan bersifat subjektif, lebih personal, dan tidak dapat disamaratakan. Perbedaan sifat ini menandakan bahwa hukum dan keadilan merupakan dua konsep yang berdiri sendiri dan tidak identik.

Berdasarkan penjelasan mengenai teori kepastian hukum dari para ahli, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum mencakup beberapa elemen penting, yaitu kejelasan norma, tidak menimbulkan penafsiran ganda, tidak bertentangan antara satu aturan dengan aturan lainnya, serta dapat diterapkan secara efektif dalam praktik.

---

<sup>39</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Kencana, Jakarta, 2008), 158.

Dalam kerangka teori kepastian hukum, suatu peraturan tidak boleh mengandung pertentangan internal. Apabila terdapat kontradiksi, maka hukum tersebut justru akan menimbulkan ketidakpastian dan kebingungan.<sup>40</sup> Kepastian hukum berfungsi sebagai instrumen dalam sistem hukum suatu negara yang mampu memberikan kejelasan serta menjamin perlindungan atas hak dan kewajiban setiap individu, selaras dengan nilai-nilai budaya yang hidup dalam masyarakat.

---

<sup>40</sup> <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/> diakses pada 11 mei 2025

### **BAB III**

#### **DESKRIPSI PUTUSAN**

#### **A. Putusan Nomor 1951/pdt.G/2019/PA.Tmk**

##### 1. Identitas Para Pihak

Putusan perkara Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk merupakan putusan dalam perkara gugatan perdata yang di dalamnya berisi mengenai perlawanan lelang objek hak tanggungan, yang diajukan oleh pihak pelawan kepada pihak terlawan.

##### a. Pelawan I

Ipah Rosipah, lahir di tasikmalaya, tanggal 9 april 1945, agama Islam, status cerai mati, pekerjaan mengurus rumah tangga, kewarganegaraan WNI, beralamat di Jl. Tarumanegara No.48, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Tawang Sari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya.<sup>41</sup>

##### b. Pelawan II

DANI DANWIAR, lahir di Tasikmalaya/tanggal 26 Mei 1965, agama Islam, status Belum Kawin, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan WNI, beralamat di Jl. Tarumanagara No. 48, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Tawang Sari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya.

##### c. Pelawan III

Ir. TEDI KUSDIYAN, lahir di Tasikmalaya/tanggal 22 Maret 1966, agama Islam, status Kawin, pekerjaan Wiraswasta,

---

<sup>41</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/ PA Tmk hlm. 1

kewarganegaraan WNI, beralamat di Jl. Rarangjami No. 59, RT. 001, RW. 008, Kelurahan Indihiang, Kecamatan Indihiang, Kota Tasikmalaya.

d. Pelawan IV

HELI WELIYA, SH., lahir di Tasikmalaya/tanggal 18 Nopember 1977, agama Islam, status Kawin, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, kewarganegaraan WNI, beralamat di Jl. Kayu Manis, Gg. H. Yahya, RT. 004, RW. 003, Kelurahan Balekambang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur.

e. Para Pelawan

Dalam hal ini, telah diberikan kuasa khusus kepada H. Asep Heri Kusmayadi, S.H. dan Heri Siswandi, S.H., keduanya merupakan advokat pada Kantor Advokat H. A. Heri Kusmayadi & Rekan, yang beralamat di Jalan Cikunten Indah No. 75, RT 004, RW 010, Kelurahan Kahuripan, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya. Pemberian kuasa tersebut didasarkan pada Surat Kuasa Khusus Nomor: 069/HAHK-R/CPUS/bjbs/XI/2019 tanggal 11 November 2019, yang telah didaftarkan dalam Register Kuasa Nomor: 2318/Reg.K/2019/PA.Tmk pada tanggal 2 Desember 2019. Kedua advokat tersebut bertindak sebagai Kuasa Pelawan dan selanjutnya disebut sebagai Para Pelawan.

f. Terlawan I

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya, yang berkedudukan di Jalan Ir. H. Juanda No. 19, Kota Tasikmalaya, telah memberikan kuasa khusus kepada Salbiah, S.H.,

Subroto, S.H., Rochia Nur Nusroh, Suharyadi, Hadi Wijaya, dan Edy Suwarno. Pemberian kuasa ini tertuang dalam surat kuasa tertanggal 6 Februari 2020 dan telah didaftarkan dalam Register Kuasa Nomor: 0392/Reg.K/2020/PA.Tmk pada tanggal 19 Februari 2020. Para penerima kuasa tersebut bertindak sebagai Terlawan I.<sup>42</sup>

g. Terlawan II

PT Bank Jabar Banten Syariah (bank bjb syariah) Kantor Cabang Tasikmalaya, yang berkedudukan di Jalan Sutisna Senjaya No. 77, Kota Tasikmalaya, telah memberikan kuasa khusus kepada Dudi Nugraha, Dhani Supriadi, Eka Septian Martiago, Brian Adhi Perdana, Bella Nurfadhila, Isti Armanda Fauziah, Adi Sapto Raharjo, Andi Burhanudin, Mohamad Andriansyah Suhara, dan Asep Anton. Para penerima kuasa tersebut berdomisili di kantor Bank BJB Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya. Pemberian kuasa ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 118/KA/DIR-LG/2019 tertanggal 10 Desember 2019, yang telah didaftarkan dalam Register Kuasa Nomor: 2472/Reg.K/2019/PA.Tmk pada tanggal 18 Desember 2019. Para kuasa hukum tersebut bertindak sebagai Terlawan II.

h. Terlawan III

PT Cipta Papan Utama Sejahtera, yang berkedudukan di Jalan Dewi Sartika No. 11, Kota Tasikmalaya, telah memberikan kuasa khusus kepada Rahmat Slamet, S.H. dan Saleh Cahyana, S.H., yang keduanya

---

<sup>42</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk hlm.2

merupakan advokat dengan kantor beralamat di Jalan Tentara Pelajar No. 87, Kelurahan Empangsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya. Pemberian kuasa tersebut didasarkan pada surat kuasa tertanggal 26 Desember 2019, yang telah didaftarkan dalam Register Kuasa Nomor: 2489/Reg.K/2019/PA.Tmk pada tanggal yang sama. Kedua advokat tersebut bertindak sebagai Terlawan III.

## 2. Duduk Perkara

Bahwa Para Pelawan, melalui surat gugatannya tertanggal 2 Desember 2019, telah mengajukan gugatan yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dengan Register Perkara Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk.<sup>43</sup> Adapun pokok-pokok dalil gugatan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pelawan I merupakan istri dari almarhum Rosdiana Samsudin, yang merupakan kakak kandung dari almarhum Dantoso.
2. Pelawan II, III, dan IV adalah anak-anak dari almarhumah Rosdiana Samsudin, sekaligus keponakan dari almarhum Dantoso.
3. Almarhum Dantoso meninggal dunia pada tanggal 1 April 2019, dan semasa hidupnya adalah adik kandung dari almarhumah Rosdiana Samsudin.
4. Semasa hidupnya, almarhum Dantoso menjabat sebagai Direktur Utama PT Cipta Papan Utama Sejahtera (Terlawan III).

---

<sup>43</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 4

5. Para Pelawan merupakan pemilik sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, dengan luas 1.035 m<sup>2</sup>, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01187/Kelurahan Lengkongsari atas nama:
  1. Ipah Rosipah,
  2. Dani Danwiar,
  3. Ir. Tedi Kusdiyan, dan
  4. Heli Weliya.
6. Tanah dan bangunan tersebut telah dipinjam oleh almarhum Dantoso dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama PT Cipta Papan Utama Sejahtera (Terlawan III), untuk dijadikan sebagai *jaminan pendamping* atas fasilitas kredit yang diterima oleh Terlawan III dari Terlawan II. Peminjaman tersebut didasarkan pada perjanjian yang disusun di hadapan notaris dengan janji pengembalian kepada Para Pelawan dalam jangka waktu delapan bulan.
7. Dalam proses pengajuan fasilitas kredit, almarhum Dantoso menjaminkan beberapa bidang tanah dan bangunan milik PT Cipta Papan Utama Sejahtera (Terlawan III), termasuk di antaranya adalah obyek jaminan pendamping milik Para Pelawan, sebagaimana tercantum dalam SHM No. 01187/Kelurahan Lengkongsari.

8. Obyek jaminan pendamping yang dimaksud adalah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 1.035 m<sup>2</sup>, yang berlokasi di Jalan Letkol Komir Kartaman (Kampung Lengkong), Kelurahan Lengkongsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, dan terdaftar atas nama: Ipah Rosipah, Dani Danwiar, Ir. Tedi Kusdian, dan Heli Weliya. Untuk mempermudah penyebutan, obyek tersebut selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa.
9. Pada tanggal 29 Oktober 2019, Para Pelawan menerima surat dari Terlawan II dengan Nomor: 052/STSM/2019 perihal *Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan*, yang ditujukan kepada PT Cipta Papan Utama Sejahtera (Terlawan III). Dalam surat tersebut dinyatakan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 3 Desember 2019 pukul 10.00 WIB, bertempat di kantor Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya (Terlawan II).
10. Lelang yang akan diselenggarakan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II tersebut, ditawarkan dengan harga limit yang dianggap terlalu rendah dan tidak mencerminkan harga pasar. Selain itu, lelang tersebut tidak melalui proses yang seharusnya dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas IA.
11. Para Pelawan juga memperoleh informasi bahwa PT Cipta Papan Utama Sejahtera (Terlawan III) tengah berupaya untuk melunasi kewajiban kreditnya kepada Terlawan II.

12. Berdasarkan fakta-fakta dan pertimbangan yang telah diuraikan, Para Pelawan menyatakan keberatannya terhadap rencana pelaksanaan lelang atas Obyek Sengketa yang dimaksud.

### 3. Petitum Pelawan

Dalam gugatannya, Para Pelawan mengajukan sejumlah permohonan kepada Majelis Hakim secara tertulis, yang meliputi hal-hal berikut<sup>44</sup>:

Dalam Permohonan Provisi:

Para Pelawan meminta Majelis Hakim untuk memerintahkan Terlawan I dan Terlawan II agar menunda atau tidak melanjutkan proses lelang terhadap objek hak tanggungan atas dua bidang tanah yang disengketakan, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01187/Kelurahan Lengkongsari, atas nama: 1) Ipah Rosipah, 2) Dani Danwiar, 3) Ir. Tedi Kusdiyan, dan 4) Heli Weliya. Tanah tersebut merupakan milik Para Pelawan dengan luas 1.035 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Letkol Komir Kartaman (Kampung Lengkong), Kelurahan Lengkongsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, dan saat ini masih dikuasai serta dihuni oleh Para Pelawan. Permohonan ini diajukan sampai adanya putusan hukum tetap (inkracht) atas perkara perlawanan ini. Dalam hal perintah provisi tersebut dilanggar, Para Pelawan memohon agar Tergugat I dan Tergugat II dikenai sanksi pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk

---

<sup>44</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 6

setiap kali pelanggaran terjadi, yang dibayarkan secara langsung dan sekaligus.

Dalam Pokok Perkara:

Secara Primair, Para Pelawan memohon agar Majelis Hakim:

1. Mengabulkan seluruh gugatan perlawanan yang diajukan;
2. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah pihak yang sah dan bertindak dengan itikad baik dalam perkara ini;
3. Mengesahkan putusan provisi sebagaimana telah disebutkan sebelumnya;
4. Menghukum Tergugat III (PT. Cipta Papan Utama Sejahtera) untuk melunasi kewajiban kreditnya kepada Tergugat II;
5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan dan menyerahkan objek sengketa kepada Para Pelawan, yaitu bidang tanah dengan SHM No. 01187/Kelurahan Lengkongsari atas nama: 1) Ipah Rosipah, 2) Dani Danwiar, 3) Ir. Tedi Kusdiyan, dan 4) Heli Weliya, seluas 1.035 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Letkol Komir Kartaman (Kampung Lengkong), Kelurahan Lengkongsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya;
6. Menghukum seluruh Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat sengketa ini.

Secara Subsidiar, Para Pelawan memohon agar Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

#### 4. Pembuktian

Dalam rangka memperkuat argumentasi dalam gugatannya, Para Pelawan mengajukan sejumlah alat bukti tertulis berupa surat. Adapun rincian dokumen yang diajukan sebagai bukti dalam perkara ini adalah sebagai berikut<sup>45</sup>:

1. Salinan Surat Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan tertanggal 29 Oktober 2019, yang telah dilengkapi dengan meterai yang sah serta cap pos. Namun, surat tersebut tidak dapat dibandingkan dengan dokumen aslinya karena yang asli berada dalam penguasaan Tergugat III. Bukti ini kemudian diberi kode P.1 oleh Ketua Majelis Hakim.
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1187 atas nama Roesdinar Samsudi, yang merupakan suami dari Pelawan I, dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya. Dokumen ini juga telah dilengkapi dengan meterai cukup serta cap pos, namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena dokumen asli berada dalam penguasaan Tergugat II. Bukti ini diberi kode P.2 oleh Ketua Majelis Hakim.

Dalam proses pembuktian, Para Terlawan diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan alat bukti tertulis guna mendukung dalil-

---

<sup>45</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 41

dalil yang mereka ajukan dalam persidangan. Adapun bukti-bukti surat yang diajukan oleh masing-masing Terlawan adalah sebagai berikut<sup>46</sup>:

a. Terlawan I

Terlawan I mengajukan beberapa alat bukti berupa surat, yang seluruhnya telah dilengkapi dengan meterai cukup, dicap pos, dan sebagian besar telah dicocokkan dengan dokumen aslinya. Rincian bukti tersebut sebagai berikut:

1. Fotokopi Permohonan Bantuan Eksekusi Hak Tanggungan dan Jadwal Lelang Ulang kepada KPKNL Tasikmalaya Nomor 084/S-TSM/2019 tertanggal 3 Desember 2019, yang dikeluarkan oleh Pimpinan Kantor Cabang BJB Syariah Tasikmalaya (T1-1);
2. Surat Pernyataan dari Pimpinan BJB Syariah Cabang Tasikmalaya tanggal 3 Desember 2019 mengenai status pembiayaan oleh Terlawan III yang dinyatakan dalam kondisi macet (T1-2);
3. Surat Penetapan Jadwal Ulang Lelang Nomor S-1234/WKN.08/KNL.05/2019 tertanggal 5 September 2019 dari Kepala KPKNL Tasikmalaya (T1-3);
4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 401/2019 tertanggal 11 November 2019, atas tanah yang bersertifikat atas nama Para Pelawan (T1-4);

---

<sup>46</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 42

5. Pengumuman Lelang Ulang tertanggal 10 Desember 2019 yang dimuat dalam surat kabar *Priangan* Tasikmalaya (T1-5);
6. Pemberitahuan Lelang Ulang Nomor 089/S-TSM/2019 tertanggal 9 Desember 2019, yang merupakan salinan dari salinan (copy of copy), karena dokumen asli berada pada Terlawan III (T1-6);
7. Risalah Lelang Nomor 990/34/2019 tertanggal 17 Desember 2019, yang menyatakan bahwa tidak terdapat penawar dalam proses lelang, diterbitkan oleh Kepala KPKNL Tasikmalaya (T1-7).

b. Terlawan II

Terlawan II turut mengajukan beberapa bukti surat yang telah memenuhi syarat formal (diberi meterai cukup, dicap pos, dan telah dicocokkan dengan aslinya), antara lain<sup>47</sup>:

1. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 58 tertanggal 23 Desember 2011, atas nama Wawan Irawan dan R. Prahesti Trimelyani selaku Direktur PT. Cipta Mapan Utama Sejahtera (T2-1);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 1187/Lengkongsari atas nama Para Pelawan (T2-2);
3. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0156/2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 tertanggal 19 April 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Dwi Ratna Kartikawati (T2-3);

---

<sup>47</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 43

4. Akta Addendum Pembiayaan Musyarakah Nomor 44 tertanggal 27 Desember 2012, yang juga dibuat oleh Notaris Dwi Ratna Kartikawati (T2-4);
5. Salinan Surat Peringatan I Nomor 34/S-Tsm/Mkt/I/2014 tertanggal 6 Januari 2014 dari Terlawan II kepada Terlawan III (T2-5);
6. Salinan Surat Peringatan II Nomor 908/S-Tsm/Mkt/I/2014 tertanggal 7 Mei 2014 (T2-6);
7. Salinan Surat Peringatan III Nomor 1012/S-Tsm/Mkt/I/2014 tertanggal 2 Juni 2014 (T2-7);
8. Salinan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) Nomor 2449/M/KC-Tsm/2011 tertanggal 23 Desember 2011 (T2-8).

c. Terlawan III

Terlawan III juga mengajukan dua alat bukti surat, sebagai berikut<sup>48</sup>:

1. Fotokopi Akta Kematian Nomor 3278-KM-09042019-0016 atas nama Dantoso Samsudi (suami Terlawan III), yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Tasikmalaya pada tanggal 11 April 2019 (T3-1);
2. Fotokopi Brosur Pemberitahuan Lelang yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya tertanggal 3 Desember 2019 (T3-2).

---

<sup>48</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 45

## 5. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan

Perkara ini bermula dari perlawanan yang diajukan terhadap rencana pelaksanaan lelang jaminan atas sebidang tanah seluas 1035 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01187/Lengkongsari. Lelang tersebut dilakukan sebagai konsekuensi dari wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan Musyarakah antara bank (Terlawan II) dan nasabah (Terlawan III) yang ditandatangani pada 23 Desember 2011.<sup>49</sup>

Majelis hakim memverifikasi legalitas perwakilan hukum para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 123 HIR dan Surat Edaran MA No. 6 Tahun 1994, serta memastikan keabsahan kuasa hukum sesuai Pasal 30 UU No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat. Upaya perdamaian berdasarkan Pasal 130 HIR dan mediasi wajib sesuai Perma No. 1 Tahun 2016 telah dilakukan namun tidak berhasil.

Permohonan penundaan lelang yang diajukan pelawan ditolak karena substansinya identik dengan pokok perkara. Majelis berpendapat bahwa permohonan provisi seharusnya menyangkut hal di luar pokok sengketa, sedangkan dalam kasus ini justru merupakan inti dari perlawanan itu sendiri.

Terlawan I dan II mengajukan berbagai eksepsi, antara lain gugatan kabur (*obscuur libel*), prematur, tidak memiliki kedudukan hukum, dan kekurangan pihak. Namun majelis menolak seluruh eksepsi tersebut dengan pertimbangan bahwa:

- ✓ Gugatan mencerminkan kekhawatiran wajar pemilik agunan

---

<sup>49</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 53

- ✓ Pelawan memiliki legal standing sebagai pihak yang dirugikan langsung
- ✓ Posita dan petitum telah cukup jelas menggambarkan pokok keberatan
- ✓ Notaris/PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan tidak berkepentingan dalam tahap lelang

Majelis menegaskan bahwa pelawan telah mengetahui dan menyetujui pembebanan hak tanggungan atas sertifikat mereka sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 33/2012.<sup>50</sup> Wanprestasi terlawan III telah terbukti, dan bank telah memberikan kesempatan penyelesaian secara musyawarah yang tidak berhasil.

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan berhak menjual objek jaminan melalui lelang umum tanpa persetujuan penanggung dan tanpa memerlukan fiat pengadilan. Prosedur lelang yang dilakukan sesuai Perdirjen Kekayaan Negara No. PER-2/KN/2017 dianggap sah dan tidak melanggar hukum.<sup>51</sup>

Majelis hakim menolak seluruh petitum pelawan karena pelaksanaan lelang dinilai sah secara hukum. Pelawan sebagai penjamin yang secara sadar meletakkan hak tanggungan atas propertinya harus menanggung konsekuensi dari wanprestasi terlawan III dalam perjanjian pembiayaan.

## 6. Amar Putusan

---

<sup>50</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 56

<sup>51</sup> Ibid, Hlm. 54

Berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diuraikan dalam bagian sebelumnya, Majelis Hakim menjatuhkan putusan dalam persidangan dengan amar putusan sebagai berikut<sup>52</sup>:

Dalam Provisi:

Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi:

Majelis Hakim menolak eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II dan Terlawan III.

Dalam Pokok Perkara:

1. Majelis Hakim menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan;
2. Para Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp736.000,00 (tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

## **B. Deskripsi Putusan Nomor 4/pdt.G/2024/PN.Lmg**

### 1. Identitas Para Pihak

Putusan perkara Nomor 4/pdt.G/2024/PN.Lmg merupakan putusan dalam perkara gugatan perdata yang di dalamnya berisi mengenai perlawanan lelang objek hak tanggungan, yang diajukan oleh pihak pelawan kepada pihak terlawan.

#### a. Pelawan I

---

<sup>52</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 63

Maria Mathew, yang berdomisili di Perumahan Adora Permata Blok B1/15 RT 001 RW 018, Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, dalam perkara ini bertindak melalui kuasa hukumnya, yaitu Afif Sholahuddin, S.H., M.H., yang berkedudukan di Kalibader RT 023 RW 003, Kelurahan Kalijaten, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Januari 2024, dan untuk selanjutnya disebut sebagai Pelawan I.<sup>53</sup>

b. Terlawan I

PT. Bank Raya Indonesia, Tbk., yang berkedudukan di Menara BRILian Lantai 20, Jalan Gatot Subroto Nomor 177A, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam perkara ini diwakili oleh kuasa hukumnya, yaitu Ambar Rukmi Yusmawati, S.H., M.H., dan rekan, yang juga berkedudukan di alamat yang sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Februari 2024 dan Surat Tugas Nomor 11/ST Dir.04/LCA/02/2024 tertanggal 26 Februari 2024. Untuk selanjutnya, pihak ini disebut sebagai Terlawan I.

c. Terlawan II

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, yang berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5,

---

<sup>53</sup> Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm. 1

Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Tunggul Yuniyanto dan rekan, yang juga berkedudukan di alamat yang sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Februari 2024, serta didukung oleh Surat Tugas Nomor ST-319/KNL.1001/2024 tertanggal 2 Februari 2024 dan Nomor ST-698/KNL.1001/2024 tertanggal 26 Februari 2024. Untuk selanjutnya, pihak ini disebut sebagai Terlawan II.

## 2. Duduk Perkara

Bahwa Penggugat Perlawanan (Pelawan), melalui surat gugatan tanggal 24 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada hari yang sama dengan Nomor Register 4/Pdt.G/2024/PN Lmg., telah mengajukan gugatan perlawanan dengan uraian sebagai berikut<sup>54</sup>:

- a. Gugatan Perlawanan A Quo Telah Memenuhi Syarat Formal Pengajuan Gugatan
- b. Hubungan Hukum antara Pelawan dan Para Terlawan
- c. Demi Hukum Dan Keadilan, Kpknl Tidak Memiliki Wewenang Melaksanakan Lelang Karena Tidak Terjadinya Keadaan Cidera Janji (Wanprestasi)
- d. Putusan Homologasi Memiliki Kekuatan Mengikat Dan Wajib Dipatuhi Serta Dihormati Oleh Semua Pihak

---

<sup>54</sup> Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm. 2

### 3. Petitum Pelawan

Dalam gugatannya, Pelawan mengajukan beberapa permohonan tertulis kepada Majelis Hakim, antara lain:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan;
2. Menyatakan bahwa Pelawan bertindak benar dan dengan itikad baik;
3. Menyatakan adanya hubungan hukum yang sah antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II;
4. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan berdasarkan Surat KPKNL Surabaya Nomor S-7589/KNL.1001/2023 tanggal 1 Desember 2023, Pengumuman Pertama lelang tanggal 27 Desember 2023, dan Pengumuman Kedua di Surabaya Pagi tanggal 11 Januari 2024 atas 14 bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 111, 809, 131, 171, 127, 128, 145, 146, 148, 149, 143, 810, 157, dan 140 di Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, Provinsi Jawa Timur yang terdaftar atas nama Rizal Suryanto (Pelawan) adalah cacat formil;
5. Menghukum Terlawan II untuk menghentikan dan membatalkan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut sesuai dengan dokumen dan pengumuman yang disebutkan, atas 14 bidang tanah seluas 90.505 m<sup>2</sup> di lokasi yang sama;

6. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk tunduk dan menghormati Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 91/Pdt.Sus-PKPU-2022/PN.Niaga.Sby. tanggal 20 Oktober 2023 tentang Pengesahan Rencana Perdamaian PT. Polowijo Gosari;
7. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk mematuhi dan tunduk pada putusan terkait gugatan perlawanan ini;
8. Menghukum Terlawan I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat berbeda, Pelawan memohon agar putusan diberikan secara seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

#### 4. Pembuktian

Dalam rangka memperkuat argumentasi dalam gugatannya, Pelawan mengajukan sejumlah alat bukti tertulis berupa surat. Adapun rincian dokumen yang diajukan sebagai bukti dalam perkara ini adalah sebagai berikut<sup>55</sup>:

1. Salinan Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MARIA MATTHEW dengan NIK 3275114905760007, diberi tanda P-1;
2. Salinan Kutipan Akta Kematian Nomor 3674-KM-28072021-0063 tertanggal 28 Juli 2021 atas nama RIZAL SURYANTO, diberi tanda P-2;
3. Salinan Kartu Keluarga Nomor 3674040701200015, diberi tanda P-3;

---

<sup>55</sup> Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm. 51

4. Salinan dokumen Perubahan Kartu Keluarga Nomor yang sama, diberi tanda P-4;
5. Salinan Buku Nikah antara almarhum Rizal Suryanto dan MARIA MATTHEW, diberi tanda P-5;
6. Salinan Surat Pernyataan Waris atas nama almarhum Rizal Suryanto, diberi tanda P-6;
7. Salinan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Rizal Suryanto dengan rincian sebagai berikut:
  - SHM No. 111/Kandangsemangkon (P-7.A)
  - SHM No. 809/Kandangsemangkon (P-7.B)
  - SHM No. 131/Kandangsemangkon (P-7.C)
  - SHM No. 171/Kandangsemangkon (P-7.D)
  - SHM No. 127/Kandangsemangkon (P-7.E)
  - SHM No. 128/Kandangsemangkon (P-7.F)
  - SHM No. 145/Kandangsemangkon (P-7.G)
  - SHM No. 146/Kandangsemangkon (P-7.H)
  - SHM No. 148/Kandangsemangkon (P-7.I)
  - SHM No. 149/Kandangsemangkon (P-7.J)
  - SHM No. 143/Kandangsemangkon (P-7.K)

- SHM No. 810/Kandangsemangkon (P-7.L)
  - SHM No. 157/Kandangsemangkon (P-7.M)
  - SHM No. 140/Kandangsemangkon (P-7.N)
8. Salinan Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Reguler (KMKP-TR) Nomor 05 tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda P-8;
  9. Salinan Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Rekening Koran (KMK-PRK) Nomor 06, diberi tanda P-9;
  10. Salinan Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan Nomor 305.K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971, diberi tanda P-10;
  11. Dokumen yang berkaitan dengan proses PKPU PT. Polowijo Gosari:
    - Salinan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 91/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Sby. tanggal 20 Oktober 2023 mengenai pengesahan rencana perdamaian (Putusan Homologasi), diberi tanda P-11.A;
    - Salinan Revisi Proposal Perdamaian PT. Polowijo Gosari tanggal 15 Mei 2023, diberi tanda P-11.B.

Bukti surat yang diajukan telah dilengkapi dengan materai dan legalisasi yang sesuai serta telah dicocokkan dengan dokumen aslinya, *kecuali* untuk alat bukti P-7.A hingga P-7.N, P-8, P-9, P-10 yang berupa salinan dari

fotokopi tanpa memperlihatkan dokumen asli, dan P-11.B yang berupa salinan dari hasil cetak komputer (printout) yang juga tidak disertai dokumen aslinya.

Dalam proses pembuktian, Para Terlawan diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan alat bukti tertulis guna mendukung dalil-dalil yang mereka ajukan dalam persidangan. Adapun bukti-bukti surat yang diajukan oleh masing-masing Terlawan adalah sebagai berikut<sup>56</sup>:

a. Terlawan I

Terlawan I mengajukan sejumlah alat bukti tertulis berupa dokumen surat. Adapun rincian dokumen yang diajukan sebagai bukti adalah sebagai berikut:

1. Salinan Surat Permohonan Fasilitas Pinjaman tertanggal 1 Oktober 2020 dari PT. Polowijo Gosari kepada Terlawan I (T.I-1);
2. Salinan Surat Penawaran Putusan Kredit Nomor 126/SPPK/ADKOPK/12/2020 tertanggal 29 Desember 2020 antara PT. Polowijo Gosari dan Terlawan I (T.I-2);
3. Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 29 Januari 2021 (T.I-3);
4. Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 06 tanggal 29 Januari 2021 (T.I-4);

---

<sup>56</sup> Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm. 53

5. Salinan Surat Persetujuan dan Kuasa dari Maria Matthew kepada Rizal Suryanto tertanggal 22 Januari 2021 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Putri Rejeki Kasad, S.H., M.Kn.(T.I-5);
6. 6–19 Salinan 14 (empat belas) Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Rizal Suryanto yang menjadi objek sengketa, masing-masing diberi tanda T.I-6 sampai T.I-19;
7. 20–29. Salinan 5 (lima) Sertifikat Hak Tanggungan elektronik dan Akta Pemberian Hak Tanggungan masing-masing terkait bidang-bidang tanah tersebut, diberi tanda T.I-20 sampai T.I-29;
8. 30–35. Salinan Resi dan Surat Peringatan I, II, dan III dari Terlawan I kepada PT. Polowijo Gosari, masing-masing diberi tanda T.I-30 sampai T.I-35;
9. Salinan Surat Undangan dari Terlawan I kepada PT. Polowijo Gosari tertanggal 11 Januari 2023 (T.I-36);
10. 37–40. Salinan Resi dan Surat Penyelesaian Kewajiban yang dikirim oleh Terlawan I kepada PT. Polowijo Gosari pada Oktober dan Desember 2023, masing-masing diberi tanda T.I-37 sampai T.I-40;
11. Salinan Surat Permohonan Skema Penyelesaian Pinjaman dari PT. Polowijo Gosari kepada Terlawan I tertanggal 28 Desember 2022 (T.I-41).

b. Terlawan II

Terlawan II turut mengajukan sejumlah dokumen sebagai alat bukti tertulis di persidangan. Dokumen-dokumen tersebut terdiri atas<sup>57</sup>:

1. Salinan Surat Terlawan I kepada Terlawan II Nomor B.857/RCRI/2023 tertanggal 25 Oktober 2023 mengenai permohonan penetapan jadwal lelang agunan dan surat pengantar penerbitan SKPT, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Salinan Surat Pernyataan Terlawan I Nomor B.859/RCRI/2023 tanggal 25 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Salinan Surat Terlawan II Nomor S-7589/KNL.1001/2023 tanggal 1 Desember 2023 mengenai penetapan jadwal lelang agunan aset atas nama PT. Polowijo Gosari, diberi tanda bukti T.II-3;
4. Salinan selebaran pengumuman lelang pertama tanggal 27 Desember 2023, diberi tanda bukti T.II-4;
5. Salinan pengumuman lelang kedua melalui surat kabar harian *Surabaya Pagi* edisi 11 Januari 2024, diberi tanda bukti T.II-5;
6. Salinan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 35/RCR/1/2024 tanggal 11 Januari 2024, diberi tanda bukti T.II-6;
7. 7–25. Salinan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan dan Kabupaten Gresik

---

<sup>57</sup> Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm. 56

dengan berbagai nomor dan tanggal, yaitu dari Nomor 177/2024 hingga 2412/2024 untuk Kabupaten Lamongan dan dari Nomor 256/2024 hingga 260/2024 untuk Kabupaten Gresik, masing-masing diberi tanda bukti T.II-7 hingga T.II-25;

8. 26–27. Salinan Surat Pernyataan Terlawan I Nomor B.858/RCR/10/2023 tertanggal 25 Oktober 2023, masing-masing diberi tanda bukti T.II-26 dan T.II-27.

#### 5. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan

Dalam perkara perlawanan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Pelawan memiliki kedudukan hukum sebagai ahli waris sah dari almarhum Rizal Suryanto, pemilik sah atas 14 bidang tanah yang menjadi objek sengketa. Pelawan menggugat karena pelaksanaan lelang dianggap melanggar hukum, mengingat tidak adanya wanprestasi dari pihak debitur, serta adanya putusan homologasi yang telah berkekuatan hukum tetap dan menetapkan bahwa kewajiban pembayaran utang baru dimulai tahun 2028. Terlawan I sebagai kreditor tidak termasuk dalam kategori kreditor yang dikecualikan dari keberlakuan putusan homologasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 286 jo. Pasal 281 ayat (2) Undang-Undang Kepailitan.<sup>58</sup> Selain itu, tindakan eksekusi lelang dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pengurus dan pengawas dalam proses PKPU, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa pelaksanaan lelang tersebut cacat hukum. Oleh karena itu,

---

<sup>58</sup> Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm. 72

seluruh eksepsi para Terlawan ditolak dan gugatan Pelawan dikabulkan untuk seluruhnya, serta lelang dinyatakan tidak sah dan harus dihentikan demi hukum.<sup>59</sup>

#### 6. Amar Putusan

Berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diuraikan dalam bagian sebelumnya, Majelis Hakim menjatuhkan putusan dalam persidangan dengan amar putusan sebagai berikut<sup>60</sup>:

Dalam Eksepsi:

1. Majelis Hakim menyatakan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Para Terlawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dinyatakan dikabulkan seluruhnya oleh Majelis Hakim;
2. Pelawan dinyatakan sebagai pihak yang benar serta bertindak dengan iktikad baik dalam perkara ini;
3. Majelis menyatakan bahwa terdapat hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II;
4. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Surat dari KPKNL Surabaya Nomor S-7589/KNL.1001/2023 tanggal 1 Desember 2023, Pengumuman Pertama tertanggal 27 Desember

---

<sup>59</sup> Ibid, Hlm. 78

<sup>60</sup> Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm. 79

- 2023, serta Pengumuman Kedua yang dimuat dalam surat kabar *Surabaya Pagi* pada tanggal 11 Januari 2024 — yang mencakup 14 (empat belas) bidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 111, 809, 131, 171, 127, 128, 145, 146, 148, 149, 143, 810, 157, dan 140 yang berlokasi di Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan atas nama Rizal Suryanto (Pelawan) — dinyatakan cacat secara formil;
5. Terlawan II dihukum untuk menghentikan dan membatalkan proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang didasarkan pada surat dan pengumuman tersebut, mengingat objek yang dilelang berupa tanah seluas 90.505 m<sup>2</sup> atas nama Rizal Suryanto;
  6. Terlawan I dan Terlawan II dihukum untuk tunduk serta menghormati Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 91/Pdt.Sus-PKPU-2022/PN.Niaga.Sby tanggal 20 Oktober 2023 mengenai Pengesahan Rencana Perdamaian PT. Polowijo Gosari;
  7. Para Terlawan juga diwajibkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan atas gugatan perlawanan ini;
  8. Terakhir, Majelis Hakim memutuskan bahwa Para Terlawan wajib membayar biaya perkara sebesar Rp2.078.000,00 (dua juta tujuh puluh delapan ribu rupiah) secara tanggung renteng.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Agama Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA. Tmk Dan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN. Lmg**

##### **1. Latar Belakang Kasus**

Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/ PA. Tmk dan Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN. Lmg memberikan gambaran menarik tentang bagaimana pengadilan menangani kasus perlawanan terhadap lelang hak tanggungan. Meski keduanya membahas masalah yang serupa, hasil akhir yang diberikan ternyata berbeda. Hal ini menunjukkan bahwa setiap kasus memiliki keunikan tersendiri yang mempengaruhi pertimbangan hakim.

Dari perspektif teori kepastian hukum, kedua putusan ini menarik untuk dikaji karena menunjukkan bagaimana prinsip kepastian hukum dapat diterapkan dalam konteks yang berbeda. Gustav Radbruch dalam teorinya menyebutkan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang harus dicapai bersama dengan keadilan dan kemanfaatan.<sup>61</sup> Dalam konteks hak tanggungan, kepastian hukum menjadi sangat penting untuk memberikan perlindungan kepada kreditor sebagai pemegang jaminan.

Putusan pertama berkaitan dengan perlawanan terhadap rencana lelang tanah seluas 1035 meter persegi yang dijamin dalam perjanjian

---

<sup>61</sup> Satjipto Rahardjo, 1996, Ilmu Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 20

pembiayaan Musyarakah. Perjanjian ini ditandatangani pada 23 Desember 2011 antara bank dan nasabah. Ketika nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya, bank berencana melakukan lelang atas tanah jaminan tersebut. Namun rencana ini ditentang oleh pihak penjamin yang merasa dirugikan. Lebih dari itu, pelawan sudah tahu dan setuju ketika propertinya dijadikan jaminan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 33/2012.<sup>62</sup>

Sementara itu, putusan kedua melibatkan kasus yang lebih rumit. Objek sengketa adalah 14 bidang tanah milik almarhum Rizal Suryanto. Yang membuat kasus ini berbeda adalah adanya putusan homologasi PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan ini menetapkan bahwa kewajiban membayar utang baru akan dimulai pada tahun 2028.<sup>63</sup>

## 2. Isu Hukum

Permasalahan hukum dalam kedua putusan ini mencerminkan kompleksitas dalam sistem jaminan kebendaan, khususnya mengenai bagaimana kreditor dan debitur diposisikan secara hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Pokok persoalannya terletak pada bagaimana pengadilan menafsirkan dan menerapkan ketentuan hukum yang tumpang tindih, terutama antara Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang memberi wewenang kepada kreditor untuk melakukan eksekusi secara langsung, dan Undang-Undang Penundaan Kewajiban

---

<sup>62</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 60

<sup>63</sup> Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm. 64

Pembayaran Utang (UU PKPU) yang memberikan perlindungan moratorium kepada debitur.

Selain itu, timbul persoalan mengenai interpretasi terhadap wanprestasi sebagai syarat pelaksanaan eksekusi. Dalam situasi normal, wanprestasi menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang, namun dalam konteks PKPU, keabsahan wanprestasi tidak dapat dinilai secara tunggal tanpa mempertimbangkan perlindungan hukum yang diberikan melalui putusan pengadilan. Isu lainnya adalah keabsahan prosedur lelang itu sendiri, apakah lelang yang secara teknis telah sesuai dengan ketentuan tetap sah secara hukum bila bertentangan dengan norma perlindungan debitur.

### 3. Perbedaan Dalam Putusan

Aspek yang paling menentukan dalam kedua putusan adalah soal apakah debitur benar-benar melakukan wanprestasi atau tidak. Dalam kasus pertama, pengadilan dengan tegas menyatakan bahwa wanprestasi sudah terbukti dengan jelas.<sup>64</sup> Bank sebagai kreditor bahkan sudah memberikan kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan masalah melalui musyawarah, tapi tidak berhasil.

Keputusan ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum yang diusung oleh UUHT. Pasal 1 angka 1 UUHT mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor. Kepastian hukum di sini tercermin dari

---

<sup>64</sup> Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 60

kemampuan kreditor untuk memprediksi bahwa ketika wanprestasi terjadi, eksekusi dapat dilakukan sesuai mekanisme yang telah ditetapkan.

Lebih lanjut, Pasal 6 UUHT memberikan kepastian prosedural dengan menyatakan bahwa kreditor dapat melakukan eksekusi "atas kekuasaan sendiri" tanpa memerlukan penetapan pengadilan.<sup>65</sup> Hal ini mencerminkan apa yang dikemukakan oleh Lon Fuller dalam teorinya tentang "inner morality of law", dimana hukum harus memberikan pedoman yang jelas dan dapat diandalkan bagi pelaksanaannya. Karena wanprestasi sudah terbukti, maka bank sebagai pemegang hak tanggungan punya hak untuk menjual objek jaminan melalui lelang. Ini sesuai dengan Pasal 6 UUHT yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk melakukan eksekusi tanpa harus minta izin dari penjamin atau pengadilan. Prosedur lelang yang mengacu pada Perdirjen Kekayaan Negara No. PER-2/KN/2017 juga memberikan kepastian hukum dari sisi prosedural.<sup>66</sup>

Namun dalam kasus kedua, hakim justru menyimpulkan bahwa tidak ada wanprestasi. Alasannya adalah karena berdasarkan putusan homologasi PKPU, kewajiban membayar utang baru akan dimulai tahun 2028. Artinya, pada saat lelang mau dilakukan, debitur sebenarnya masih dalam masa penundaan pembayaran yang dilindungi hukum.<sup>67</sup>

Keputusan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya bergantung pada satu undang-undang saja, melainkan harus

---

<sup>65</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 6

<sup>66</sup> Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

<sup>67</sup> Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm.72

mempertimbangkan keseluruhan sistem hukum. Pasal 56 ayat (1) UU PKPU memberikan kepastian hukum dari sisi perlindungan debitur, dimana selama masa penundaan, kreditor tidak dapat melakukan tindakan penagihan atau eksekusi.<sup>68</sup>

#### 4. Bukti Perbedaan Dalam Putusan

Terdapat perbedaan substansial antara kedua putusan yang menjadi objek studi. Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya menolak gugatan perlawanan dan menyatakan lelang sah<sup>69</sup>, sementara Putusan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan justru mengabulkan perlawanan dan membatalkan lelang.<sup>70</sup> Perbedaan ini bukan sekadar perbedaan pandangan antar hakim, melainkan mencerminkan adanya disparitas penerapan hukum dalam perkara eksekusi hak tanggungan, yang dapat berdampak pada kepastian hukum, baik bagi kreditor maupun debitur.

Disparitas tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian dalam praktik perbankan, khususnya dalam mengambil kebijakan pembiayaan. Kreditor menjadi ragu apakah hak tanggungan yang mereka pegang dapat dieksekusi secara efektif ketika debitur wanprestasi, sementara debitur pun perlu kepastian sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan saat mereka berada dalam situasi keuangan yang sulit.

Dalam Putusan PA Tasikmalaya, objek sengketa berupa sebidang tanah yang dijaminakan melalui akad Musyarakah dinilai telah mengalami wanprestasi yang nyata. Kreditor telah memberikan ruang penyelesaian,

---

<sup>68</sup> UU No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, Pasal 56 ayat (1)

<sup>69</sup> Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tmk, Hlm. 63

<sup>70</sup> Putusan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm. 79-80

namun tidak berhasil, sehingga lelang dilakukan secara sah. Pelawan dalam perkara ini adalah penjamin yang secara sukarela mengikatkan diri melalui akta hak tanggungan, sehingga pengadilan menilai bahwa pelawan seharusnya memahami konsekuensi dari perikatannya.

Sementara itu, dalam Putusan PN Lamongan, lelang dilakukan terhadap 14 bidang tanah peninggalan almarhum Rizal Suryanto yang masih dalam perlindungan hukum PKPU berdasarkan putusan homologasi. Putusan tersebut menunda kewajiban pembayaran utang hingga 2028, sehingga eksekusi pada masa tersebut dinilai bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Perbedaan utamanya terletak pada keberadaan moratorium hukum yang melekat pada status debitur.

Dari segi waktu, lelang dalam kasus Tasikmalaya dilakukan setelah semua proses penyelesaian ditempuh dan wanprestasi terbukti. Sebaliknya, lelang dalam perkara Lamongan dilaksanakan saat debitur masih dilindungi oleh putusan pengadilan, yang secara hukum melarang tindakan eksekusi.

Dari perspektif teori kepastian hukum, situasi ini menimbulkan pertanyaan menarik: kepastian hukum yang mana yang harus diutamakan? Di satu sisi, UUHT memberikan kepastian kepada kreditor untuk melakukan eksekusi. Di sisi lain, UU PKPU memberikan kepastian perlindungan kepada debitur selama masa penundaan.

Hans Kelsen dalam teori tentang hierarki norma (stufenbau theorie) menjelaskan bahwa ketika terjadi benturan antar norma, harus dilihat mana

yang lebih tinggi kedudukannya atau lebih khusus. Dalam kasus ini, Pasal 59 UU PKPU secara khusus mengatur bahwa selama masa penundaan, semua eksekusi terhadap harta debitur harus dihentikan, kecuali untuk kreditor yang dijamin dengan hak kebendaan yang telah ada sebelum putusan penundaan diberikan. Namun, Pasal 59 ayat (2) UU PKPU memberikan pengecualian bahwa eksekusi dapat dilakukan dengan seizin hakim pengawas. Ketentuan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam konteks PKPU memerlukan koordinasi dengan pengurus dan pengawas, tidak dapat dilakukan secara sepihak.

Dalam kasus ini, hakim menilai bahwa kreditor tidak termasuk dalam kategori kreditor yang dikecualikan dari keberlakuan putusan homologasi berdasarkan Pasal 286 jo. Pasal 281 ayat (2) UU PKPU. Artinya, kreditor harus mengikuti aturan main dalam PKPU dan tidak bisa melakukan eksekusi sendiri-sendiri. Yang lebih penting lagi, lelang dilakukan tanpa sepengetahuan pengurus dan pengawas PKPU. Hal ini melanggar Pasal 69 UU PKPU yang menyatakan bahwa pengurus berwenang mengurus dan membereskan harta debitur. Karena itu, hakim menyimpulkan bahwa lelang tersebut cacat hukum dan harus dihentikan.<sup>71</sup>

Keputusan ini mencerminkan prinsip kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, bahwa kepastian hukum harus seimbang dengan keadilan.<sup>72</sup> Dalam konteks PKPU, keadilan menuntut

---

<sup>71</sup> Putusan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm. 78

<sup>72</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), 20.

agar semua kreditor diperlakukan sama dan mengikuti mekanisme kolektif yang telah ditetapkan.

## 5. Dasar Hukum

Putusan PA Tasikmalaya berdasar pada ketentuan UUHT, terutama Pasal 6 dan Pasal 20 yang menegaskan hak kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan secara langsung ketika wanprestasi terjadi. Prinsip self-help ini dilindungi hukum agar kreditor tidak selalu tergantung pada proses pengadilan yang panjang. Prosedur lelang dalam perkara ini juga merujuk pada Perdirjen Kekayaan Negara No. PER-2/KN/2017, yang menjamin transparansi dan akuntabilitas dalam pelaksanaan lelang.

Sebaliknya, putusan PN Lamongan mengacu pada ketentuan dalam UU PKPU, terutama Pasal 56, 59, dan 69 yang memberikan moratorium kepada debitur. Eksekusi hanya dapat dilakukan dengan izin hakim pengawas, dan selama masa penundaan berlangsung, tindakan hukum terhadap harta debitur harus dihentikan.

Perbedaan penafsiran ini dapat dijelaskan melalui teori Gustav Radbruch yang menekankan pentingnya keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.<sup>73</sup> Sementara Hans Kelsen melalui teori hierarki norma menyatakan bahwa ketika terjadi konflik norma, ketentuan khusus seperti UU PKPU dapat mengesampingkan UUHT berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*.<sup>74</sup>

## 6. Akibat Hukum

---

<sup>73</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, 20.

<sup>74</sup> Putusan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, Hlm.76

Perbedaan mendasar dalam kedua kasus akhirnya menghasilkan putusan yang berlawanan. Dalam kasus pertama, semua tuntutan pelawan ditolak dan lelang dinyatakan sah. Hakim berpendapat bahwa pelawan sebagai penjamin yang secara sadar meletakkan hak tanggungan harus siap menanggung konsekuensi dari wanprestasi debitur. Dalam hal ini hak milik diberikan haknya kepada kreditor yakni PT. Bank Jabar Banten Syariah kantor cabang Tasikmalaya.

Sementara dalam kasus kedua, semua tuntutan pelawan dikabulkan dan lelang dinyatakan tidak sah serta harus dihentikan. Keputusan ini didasarkan pada perlindungan hukum yang diberikan oleh putusan homologasi PKPU dan adanya cacat hukum dalam prosedur pelaksanaannya. Dalam hal ini hak milik tetap dipertahankan oleh ahli waris debitur yakni Maria Mathew.

Meskipun demikian, perbedaan ini juga menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama bagi kreditor yang menghadapi risiko meningkat dalam pemberian pinjaman. Potensi eksekusi yang tertunda akibat PKPU meningkatkan biaya pendanaan yang pada akhirnya membebani debitur dalam bentuk bunga yang lebih tinggi. Di sisi lain, kreditor harus mengantisipasi status hukum debitur secara lebih cermat sebelum melakukan eksekusi, yang meningkatkan beban analisis dan biaya transaksi.

Berdasarkan uraian tersebut, untuk menyelesaikan konflik norma yang terjadi, diperlukan harmonisasi antara UUHT dan UU PKPU. Revisi

terhadap UUHT perlu dilakukan dengan memasukkan pengaturan khusus terkait interaksi antara hak tanggungan dan mekanisme PKPU. Peraturan teknis pelaksana yang menjelaskan prosedur eksekusi dalam konteks PKPU juga perlu disusun agar koordinasi antara kreditor dan pengurus dapat berlangsung dengan tertib.

Implementasi sistem early warning di industri perbankan serta penguatan klausul kontrak kredit yang mengantisipasi situasi PKPU juga menjadi langkah preventif yang dapat memitigasi risiko hukum. Dalam jangka panjang, reformulasi sistem jaminan nasional secara menyeluruh diperlukan agar lebih adaptif terhadap dinamika hukum dan ekonomi yang terus berkembang.

## **B. Akibat Hukum Atas Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Pengadilan**

Dampak hukum dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh pengadilan sangat ditentukan oleh terpenuhinya ketentuan prosedural, baik dari segi syarat formil maupun materiil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam konteks perlawanan terhadap eksekusi, apabila pelaksanaan lelang dilakukan dengan cara yang tidak sesuai prosedur, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menetapkan bahwa setiap tindakan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mengharuskan pelakunya untuk memberikan ganti rugi.

Selanjutnya, meskipun sertifikat hak tanggungan telah memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagaimana disebut dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT,<sup>75</sup> dan karena itu memiliki kekuatan hukum seperti putusan pengadilan, pelaksanaannya tetap harus melalui tahapan hukum yang sah, yakni memperoleh fiat atau penetapan dari Ketua Pengadilan. Jika kreditor melangkahi prosedur tersebut dan langsung melakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa melalui penetapan pengadilan, maka tindakan itu juga termasuk bentuk pelanggaran hukum. Dalam keadaan seperti itu, apabila pelawan mengajukan gugatan dan dikabulkan oleh pengadilan, maka hasil lelang dapat dinyatakan batal demi hukum, dan segala akibat hukumnya dianggap tidak pernah terjadi.

Selain itu, ketidaksesuaian terhadap prosedur teknis lelang juga berpotensi membatalkan eksekusi. Misalnya, jika pelaksanaan lelang tidak mengacu pada ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka lelang tersebut tidak memiliki dasar hukum yang sah. Pasal 27 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) PMK tersebut secara eksplisit mewajibkan agar pelaksanaan lelang ditangguhkan apabila terdapat gugatan dari pihak ketiga yang memiliki kepentingan atas objek yang akan dilelang. Kemudian menurut Pasal 29 PMK, pelaksanaan lelang eksekusi untuk kreditor pemegang hak jaminan kebendaan

---

<sup>75</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 14

dalam konteks kepailitan atau PKPU wajib mengacu pada regulasi yang berlaku di bidang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang.<sup>76</sup> Apabila lelang tetap dilaksanakan dalam situasi tersebut, maka kreditor dianggap telah mengabaikan prinsip kehati-hatian, dan pelaksanaan lelangnya dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, serta dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Hal ini tercermin dalam Putusan PN Lamongan No. 4/Pdt.G/2024/PN.Lmg, di mana pelaksanaan lelang yang tidak melibatkan atau memberitahu ahli waris dianggap melanggar hukum acara perdata. Karena tidak adanya pemberitahuan atau pelibatan terhadap pihak pelawan yang memiliki kepentingan sah atas objek jaminan, majelis hakim menyatakan bahwa proses eksekusi tersebut cacat hukum, dan seluruh hasil lelang dinyatakan batal. Putusan ini mengedepankan perlindungan terhadap hak keperdataan ahli waris, sesuai prinsip keadilan dan asas *due process of law*.

Sebaliknya, dalam Putusan PA Tasikmalaya No. 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk, eksekusi tetap dinyatakan sah karena telah didasarkan pada sertifikat hak tanggungan yang sah secara hukum dan tidak ditemukan pelanggaran prosedural. Dalam pertimbangannya, hakim menilai bahwa tindakan kreditor untuk mengeksekusi objek tanggungan merupakan hak yang dijamin undang-undang, dan ahli waris tidak memiliki kedudukan

---

<sup>76</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 27

hukum untuk membatalkan proses tersebut apabila sebelumnya telah dilakukan dengan sah oleh pewaris.

Dengan demikian, konsekuensi hukum dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sangat bergantung pada kesesuaian prosedur pelaksanaan dengan norma hukum yang berlaku serta keterlibatan semua pihak yang memiliki kepentingan. Pelaksanaan lelang yang dilakukan secara tidak sah tidak hanya dapat dibatalkan, tetapi juga berpotensi menimbulkan tanggung jawab hukum bagi pihak yang melakukannya, baik dalam bentuk ganti rugi secara perdata maupun ancaman pidana. Oleh karena itu, kehati-hatian dan kepatuhan terhadap prosedur hukum menjadi hal yang mutlak untuk menghindari konsekuensi hukum yang lebih berat.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis terhadap dua putusan pengadilan yang membahas sengketa lelang hak tanggungan, yakni Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk dan Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Lmg, dapat disimpulkan hal-hal berikut:

##### 1. Pertimbangan Hakim:

- a. Putusan Pengadilan Agama Tasikmalaya menegaskan bahwa pelaksanaan lelang yang telah memenuhi prosedur menurut PER-2/KN/2017, dan objek lelang merupakan jaminan kredit yang jatuh tempo, dapat dikategorikan sebagai lelang yang sah. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan (kreditor).
- b. Putusan Pengadilan Negeri Lamongan mengedepankan aspek hukum kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU). Lelang yang dilakukan tanpa seizin pengurus PKPU dinilai cacat hukum, karena mengabaikan perlindungan terhadap debitur yang sedang dalam masa moratorium utang. Ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak dapat diartikan secara sempit hanya dari perspektif kreditor, tetapi juga harus mempertimbangkan situasi hukum debitur.

## 2. Akibat Hukum atas Eksekusi Hak Tanggungan oleh Pengadilan:

### a. Eksekusi yang Sah:

- 1) Memberikan kepastian hukum bagi kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang
- 2) Mengalihkan hak kepemilikan objek jaminan kepada pemenang lelang secara sah
- 3) Melindungi hak kreditor sebagai pemegang jaminan kebendaan yang dijamin undang-undang

### b. Eksekusi yang Cacat Hukum:

- 1) Dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara
- 2) Hasil lelang dapat dinyatakan batal demi hukum dan segala akibat hukumnya dianggap tidak pernah terjadi
- 3) Menimbulkan tanggung jawab hukum bagi pihak yang melaksanakan, baik dalam bentuk ganti rugi perdata maupun ancaman pidana

### c. Dampak Sistem:

- 1) Menciptakan ketidakpastian hukum dalam praktik perbankan yang dapat meningkatkan risiko kredit
- 2) Meningkatkan biaya transaksi dan analisis risiko bagi kreditor

- 3) Memerlukan harmonisasi regulasi antara UUHT dan UU PKPU untuk menghindari konflik norma

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Pembuat Kebijakan:

Perlu dilakukan harmonisasi regulasi antara UUHT dan UU PKPU dengan menyusun peraturan teknis yang menjelaskan prosedur eksekusi dalam konteks PKPU agar tidak terjadi konflik norma dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

2. Bagi Praktisi Hukum dan Kreditor:

Kreditor harus lebih cermat dalam menganalisis status hukum debitur sebelum melakukan eksekusi hak tanggungan, terutama memastikan tidak ada perlindungan hukum PKPU yang masih berlaku untuk menghindari batalnya lelang eksekusi.

3. Bagi Penelitian Selanjutnya:

Diperlukan kajian lebih mendalam mengenai dampak ekonomi dari ketidakpastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan terhadap sektor perbankan dan pengembangan model penyelesaian yang lebih efektif.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku**

- Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: PN. Balai Pustaka, 2003.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008.
- . *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Salim, H.S. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah. *Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2022*.

### **Jurnal**

- And, Rowth. “South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law.” *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law* 22, no. 1 (2020): 83–91.
- Coragneta Tamon, Fabiola Brigitta, Tineke M. Tumbel, and Ventje Tatimu. “Analisis Tingkat Risiko Kredit pada PT. Bank Sulut, Tbk di Manado.” *Jurnal Administrasi Bisnis* 1, no. 27 (2023): 1–10.
- Djarmiko, Andreas Andrie. “Aktualisasi Prinsip 5C (Prinsip-Prinsip Lima) pada Pelaksanaan.” *STKIP PGRI Tulungagung* 1, no. 1 (2018): 1–25.
- Kornelius, Benus, and Muhammad Azhar. “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer.” *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020).
- Mayasari, Indah, Yudha Cahya, and Marni. “Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Ahli Waris Pemilik Objek Hak Tanggungan.” *Caselaw* 6 (2025): 121.
- Mulyatia, ETTY, and Fajrina Aprilianti Dwiputrib. “Prinsip Kehati-Hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan.” *Jurnal Hukum Kenotariatan dan Ke-PPAT-an* 1, no. 1 (2023): 1–10.

Sasea, Enny Martha. “Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Perspektif Kreditor.” STIH Manokwari, 2020.

Setiadi, A., P. Tanaya, and I. Prananingtyas. “Analisis Upaya Hukum Pihak Ketiga terhadap Eksekusi Benda Jaminan.” *Jurnal Notarius* 13 (2020): 210.

Zahra, Faradita Edsa, Komariah, and Fifik Wiryani. “Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet).” Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang, 2023.

### **Website**

Gramedia. “Teori Kepastian Hukum.” Diakses 27 Mei 2025.  
<https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>.

### **Skripsi**

Aji, Iswara Prasetya, and Itok Dwi Kurniawan. *Implikasi Ditolaknya Gugatan terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2023/PN.Skt)*. Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2023.

Hidayah Aqiila, Ghina. *Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan Akad Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah atas Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*. Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2023.

Pulungan, Lulu Azura. *Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019)*. Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2023.

Setyawati, Anita. *Derden Verzet terhadap Eksekusi Hak Tanggungan*. Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2020.

Subakti, Alvin Riza, and Zakki Adhiliyati. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan yang Objeknya dikuasai oleh Pihak Ketiga (Studi Putusan No. 326/Pdt/2015/PT.Smg)*. Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, 2019.

### **Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah



KEMENTERIAN AGAMA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS SYARIAH  
Jl. Gajayana 50 Malang Telp. (0341) 551354 Fax. (0341) 572533

#### BUKTI KONSULTASI

Nama : Miftakhudin  
Nim : 18220101  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)  
Dosen Pembimbing : Dwi Fidhayanti, M.H.  
Judul Skripsi : PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENOLAK DAN MENGABULKAN PERLAWANAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Putusan No. 1951/Pdt.G/2019/PA Tasikmalaya dan No. 4/Pdt.G/2024/PN Lamongan)

No.	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Selasa, 03 Oktober 2023	Latar Belakang Masalah	g
2	Selasa, 06 Februari 2024	Proposal	g
3	Rabu, 07 Februari 2024	Revisi Judul Proposal Skripsi	g
4	Jumat, 28 Februari 2025	Revisi Rumusan Masalah, Kerangka Teori	g
5	Selasa, 11 Maret 2025	Revisi Proposal Skripsi	g
6	Rabu, 12 Maret 2025	Penjabaran Materi Proposal Skripsi	g
7	Senin, 21 April 2025	Revisi Proposal Skripsi	g
8	Selasa, 22 April 2025	Revisi Judul Skripsi	g
9	Kamis, 27 Mei 2025	Revisi Isi Skripsi	g
10	Rabu, 28 Mei 2025	ACC Skripsi	g

Malang, 28 Mei 2025

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi  
Syariah

Prof. Dr. Fakhruddin, M.H.  
NIP. 19740819200031002