

**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'ITYAH BANDA ACEH NOMOR  
354/PDT.G/2020/MS.BNA TENTANG SENGKETA EKONOMI SYARIAH  
TERKAIT HAK TANGGUNGAN DAN LELANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh  
Sarjana Hukum**



**Oleh :**

**NAMA : INTAN MULIA  
NPM : 2101110066  
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM  
BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH  
BANDA ACEH  
2025**

Telah Disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH SYARIAH BANDA ACEH  
NOMOR 354/PDT.G/2020/MS.BNA TENTANG SENGKETA EKONOMI  
SYARIAH TERKAIT HAK TANGGUNGAN DAN LELANG**



Banda Aceh, 28 Januari 2026

Pembimbing

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'M. Thaib Zakaria'. The signature is fluid and cursive.

**Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H**

Judul Skripsi

**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH SYARIAH BANDA ACEH  
NOMOR 354/PDT.G/2020/MS.BNA TENTANG SENGKETA EKONOMI  
SYARIAH TERKAIT HAK TANGGUNGAN DAN LELANG**

Oleh

Nama : Intan Mulia  
No. Mahasiswa : 2101110066  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji  
Pada Tanggal 09 Februari 2026  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

**DEWAN PENGUJI**

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn
3. Pembimbing/Penguji I : Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H
4. Penguji II : Riza Cadizza, S.H., LLM
5. Penguji III : Syukriah, S.H., M.H

(.Mainita.)  
(.....)  
(.....)  
(.....)  
(.....)

Banda Aceh, 25 Februari 2026  
Universitas Muhammadiyah Aceh  
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

Telah Disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH SYARIAH BANDA ACEH  
NOMOR 354/PDT.G/2020/MS.BNA TENTANG SENGKETA EKONOMI  
SYARIAH TERKAIT HAK TANGGUNGAN DAN LELANG**



Banda Aceh, 28 Januari 2026

Pembimbing

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'M. Thaib Zakaria'. The signature is fluid and cursive.

**Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H**

Judul Skripsi

**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH SYARIAH BANDA ACEH  
NOMOR 354/PDT.G/2020/MS.BNA TENTANG SENGKETA EKONOMI  
SYARIAH TERKAIT HAK TANGGUNGAN DAN LELANG**

Oleh

Nama : Intan Mulia  
No. Mahasiswa : 2101110066  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji  
Pada Tanggal 09 Februari 2026  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

**DEWAN PENGUJI**

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn
3. Pembimbing/Penguji I : Dr. M. Thaib Zakaria, S.H., M.H
4. Penguji II : Riza Cadizza, S.H., LLM
5. Penguji III : Syukriah, S.H., M.H

(*M. Mainita*)  
(*Trio Yusandy*)  
(*Dr. M. Thaib Zakaria*)  
(*Riza Cadizza*)  
(*Syukriah*)

Banda Aceh, 25 Februari 2026  
Universitas Muhammadiyah Aceh  
Dekan Fakultas Hukum



*M. Mainita*  
Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

## ABSTRAK

Intan Mulia  
2025

### ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'IAH BANDA ACEH NOMOR 354/PDT.G/2020/MS.BNA TENTANG SENKETA EKONOMI SYARIAH TERKAIT HAK TANGGUNGAN DAN LELANG

**Dr. Thaib Zakaria, S.H., M.H.,**

Penerapan asas *ne bis in idem* sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan dasar hukum untuk menjamin kepastian hukum dengan melarang pemeriksaan kembali perkara yang sama. Namun, dalam sengketa ekonomi syariah khususnya eksekusi Hak Tanggungan, sering terjadi perlawanan berulang oleh ahli waris debitur meskipun sengketa tersebut telah diselesaikan sebelumnya melalui perdamaian (*Akta Van Dading*) oleh pewarisnya. Hal ini terlihat dalam Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna yang menolak gugatan ahli waris terkait pembatalan lelang yang sebelumnya telah disepakati damai oleh orang tua mereka.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam menerapkan asas *ne bis in idem* terhadap subjek hukum yang berbeda (ahli waris), menganalisis kesesuaian putusan dengan hukum jaminan nasional, serta implikasi hukumnya terhadap kepastian eksekusi lelang dalam perbankan syariah.

Metode penelitian dalam penulisan ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus (*case approach*). Data penulisan diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dengan menelaah Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, peraturan perundang-undangan terkait Hak Tanggungan dan Hukum Acara Perdata, serta literatur hukum terkait.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan Hakim menerapkan asas *ne bis in idem* adalah tepat karena ahli waris berkedudukan sebagai penerus hak umum (*rechtverkrijgende*) yang satu kesatuan kualitas dengan pewaris sesuai Pasal 833 KUHPerdata, sehingga terikat pada Akta Perdamaian terdahulu. Putusan ini telah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan untuk melindungi asas *parate executie* dan melindungi pembeli lelang yang beritikad baik. Implikasi putusan ini secara efektif memutus mata rantai gugatan berulang (*chain lawsuits*) yang bertujuan menunda eksekusi, serta memberikan kepastian hukum bagi lembaga keuangan syariah.

Disarankan agar Majelis Hakim konsisten menerapkan prinsip ini untuk mencegah penyalahgunaan upaya hukum, dan masyarakat (ahli waris) diharapkan memahami bahwa perdamaian yang dibuat pewaris bersifat final dan mengikat terhadap harta warisan

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah segala puja puji beserta syukur kami panjatkan kepada Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan kesempatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul “Analisis Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/Ms.Bna Tentang Sengketa Ekonomi Syariah Terkait Hak Tanggungan dan Lelang”. Selanjutnya Shalawat serta salam pada junjungan alam Nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga, para sahabat, dan para alim ulama yang bermartabat.

Dalam rangka untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Dalam penulisan skripsi ini penulis telah banyak mendapat bimbingan, dorongan semangat serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu skripsi ini saya persembahkan sebagai bukti semangat usahaku serta cinta dan kasih sayangku kepada orang-orang yang sangat berharga dalam hidupku.

Untuk karya yang sederhana ini, maka penulis persembahkan untuk:

1. Bapak Dr. Thaib Zakaria, S.H., M.H., selaku Pembimbing yang selalu menyediakan waktu untuk memberikan masukan dan sarannya. Semoga beliau diberikan kemudahan karir dan kesehatan.
2. Dr. Mainita, S.H.,M.H.Kes., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

3. Hj, Syukriah, S.H.,M.H., selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
4. Seluruh Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.

Terima kasih yang setulus-tulusnya dan teristimewa penulis sampaikan kepada Ayahanda Armaya dan Ibunda Cellina Dewi yang telah mendidik, membimbing, dan membesarkan penulis dengan penuh ketulusan, kasih sayang, serta doa yang senantiasa dipanjatkan demi kesuksesan penulis. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Kakak Cabihuka Badria, S.H. atas dukungan, motivasi, dan perhatian yang diberikan selama proses penyusunan skripsi ini.

Disadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih memiliki keterbatasan, baik dari segi substansi maupun tata bahasa. Oleh karena itu, penulis dengan terbuka mengharapkan kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari berbagai pihak demi penyempurnaan penulisan skripsi ini di masa mendatang. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi, baik bagi penulis sendiri maupun bagi pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Banda Aceh, 22 Desember 2025  
Penulis

Intan Mulia  
NPM. 2101110066

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian.....	5
C. Penelaahan Kepustakaan.....	6
D. Metode Penelitian .....	19
E. Sistematika Pembahasan.....	22
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'YAH BANDA ACEH NOMOR 354/PDT.G/2020/MS.BNA TENTANG SENGKETA EKONOMI SYARIAH.....</b>	<b>24</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	24
B. Pengertian Hak Tanggungan .....	25
C. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	26
D. Subjek Dan Objek Hukum Hak Tanggungan.....	28
E. Pemberian Dan Berakhirnya Hak Tanggungan.....	29
<b>BAB III ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'YAH BANDA ACEH NOMOR 354/PDT.G/2020/MS.BNA TENTANG SENGKETA EKONOMI SYARIAH TERKAIT HAK TANGGUNGAN DAN LELANG .....</b>	<b>37</b>
A. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/Ms.Bna Yang Menyangkut Sengketa Hak Tanggungan Dan Pelaksanaan Lelang.....	37
B. Kesesuaian Putusan Dengan Ketentuan Hukum Perdata Nasional Mengenai Hak Tanggungan Dan Mekanisme Lelang Sebagai Eksekusi Jaminan .....	49
C. Implikasi Hukum Putusan Tersebut Terhadap Pelaksanaan Hak Tanggungan Dan Lelang Dalam Praktek Pembiayaan Berbasis Prinsip Syariah Di Indonesia, Terutama Dalam Ranah Hukum Perdata Konvensional. ....	74
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>97</b>
A. Kesimpulan .....	97
B. Saran.....	98
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>100</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Dalam praktik hukum perdata di Indonesia, sengketa ekonomi merupakan persoalan kompleks yang terus mengalami dinamika, terlebih ketika terjadi interseksi antara hukum perdata konvensional dengan hukum ekonomi syariah. Indonesia sebagai negara hukum mengakui eksistensi berbagai sistem hukum, termasuk hukum Islam yang diterapkan dalam yurisdiksi tertentu, seperti Mahkamah Syar'iyah di Aceh. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh, yang memberikan kewenangan kepada Mahkamah Syar'iyah untuk mengadili perkara-perkara keperdataan dengan prinsip-prinsip syariah, tanpa mengabaikan keberlakuan hukum nasional secara umum.

Perkembangan ekonomi syariah di Indonesia mengalami peningkatan yang signifikan dalam dua dekade terakhir. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatat bahwa pada tahun 2023 total aset keuangan syariah Indonesia mencapai Rp2.448,2 triliun atau setara dengan 10,63% dari total aset keuangan nasional (OJK, 2024).<sup>1</sup> Lonjakan tersebut berdampak langsung terhadap meningkatnya kompleksitas transaksi ekonomi, termasuk pembiayaan berbasis akad syariah yang kerap melibatkan jaminan dalam bentuk hak tanggungan. Dalam praktiknya, penerapan prinsip syariah dalam transaksi ekonomi tidak selalu berjalan harmonis dengan norma-norma hukum perdata konvensional, khususnya dalam hal eksekusi hak tanggungan dan pelelangan jaminan.

Hak tanggungan sebagai institusi hukum jaminan kebendaan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Secara hukum, hak tanggungan memberi kekuatan kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila

---

<sup>1</sup> Otoritas Jasa Keuangan (OJK), *Statistik Perbankan Syariah Indonesia*, (Jakarta: OJK), 2023, hlm. 6.

debitur wanprestasi.<sup>2</sup> Namun demikian, implementasi hak tanggungan dalam konteks ekonomi syariah masih menyisakan persoalan normatif, terutama ketika pengadilan agama atau Mahkamah Syar'iyah harus memutus perkara yang substansinya bersumber dari perjanjian syariah tetapi mekanisme penyelesaiannya bersandar pada hukum perdata konvensional.

Fenomena ini mencerminkan terjadinya tumpang tindih norma hukum yang berpotensi mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Di satu sisi, asas *pacta sunt servanda* dalam hukum perdata mengikat para pihak pada perjanjian yang telah mereka sepakati; namun di sisi lain, prinsip-prinsip syariah mengedepankan asas keadilan, kehalalan, dan kemaslahatan. Ketika terjadi sengketa, putusan pengadilan acap kali dihadapkan pada dilema antara menegakkan kepastian hukum atau memperjuangkan keadilan substantif yang berbasis nilai-nilai Islam.<sup>3</sup>

Salah satu kasus yang mencerminkan problematika ini adalah perkara Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna. Perkara ini mengangkat sengketa antara lembaga keuangan syariah dan nasabah terkait pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan proses lelang atas jaminan tanah. Meski perjanjian pembiayaan menggunakan akad syariah, eksekusi hak tanggungan tetap mengacu pada mekanisme hukum perdata konvensional. Hal ini menimbulkan pertanyaan kritis: sejauh mana Mahkamah Syar'iyah memiliki kompetensi untuk menilai dan memutus perkara lelang hak tanggungan dengan pendekatan hukum perdata.

Putusan dalam perkara tersebut memperlihatkan adanya pendekatan campuran antara hukum perdata konvensional dan hukum syariah. Di satu sisi, majelis hakim Mahkamah Syar'iyah mengakui hak tanggungan sebagai dasar eksekusi, tetapi di sisi lain mempertimbangkan prinsip-prinsip keadilan dalam Islam. Hal ini menimbulkan ambiguitas dalam penegakan hukum, sebab tidak terdapat kejelasan norma apakah perkara ini semestinya diselesaikan murni

---

<sup>2</sup> Renee, R. A.. Hipotek Sebagai Jaminan Hak Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Lex Et Societatis*, 2021, 9(1).

<sup>3</sup> Abdillah, M. Dualisme penyelesaian sengketa ekonomi syariah: Antara hukum Islam dan hukum perdata. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 11(1), 2023, 85–95.

berdasarkan prinsip syariah atau mengikuti prosedur hukum perdata yang berlaku umum.<sup>4</sup>

Secara teoritis, hal ini menimbulkan kesenjangan karena belum terdapat pendekatan hukum yang secara komprehensif mengintegrasikan hukum jaminan konvensional dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Teori integratif hukum oleh Satjipto Rahardjo menyebutkan bahwa hukum harus mampu beradaptasi dengan dinamika masyarakat dan konteks sosial yang melingkupinya. Namun dalam praktik, teori ini belum sepenuhnya terimplementasi dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah yang melibatkan jaminan kebendaan seperti hak tanggungan.<sup>5</sup>

Penelitian-penelitian terdahulu cenderung menitikberatkan pada aspek normatif hukum ekonomi syariah atau pada prosedur lelang menurut hukum perdata, tetapi belum banyak yang mengkaji secara khusus bagaimana Mahkamah Syar'iyah menginterpretasikan dan mengintegrasikan kedua sistem hukum tersebut dalam putusannya. Ini menunjukkan adanya gap riset yang penting untuk dijumpatani guna memperkuat integrasi hukum dalam praktik peradilan di wilayah yurisdiksi khusus seperti Aceh.

Di sisi lain regulasi dan praktik juga terlihat dalam belum adanya regulasi teknis atau pedoman khusus bagi Mahkamah Syar'iyah dalam menangani perkara ekonomi syariah yang substansinya bersinggungan dengan instrumen hukum konvensional. Undang-Undang Peradilan Agama tidak memberikan pengaturan detail mengenai mekanisme eksekusi jaminan kebendaan dalam akad syariah, yang seharusnya memerlukan pendekatan tersendiri agar tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah.<sup>6</sup>

Data empiris menunjukkan bahwa dari seluruh perkara ekonomi syariah yang disidangkan di Mahkamah Syar'iyah se-Aceh pada tahun 2022, lebih dari 30% melibatkan sengketa jaminan, baik dalam bentuk hak tanggungan, fidusia, maupun gadai. Dari jumlah tersebut, sebagian besar diselesaikan dengan rujukan

---

<sup>4</sup> Aulia, N., & Ramadhani, F. Analisis putusan eksekusi jaminan dalam perbankan syariah. *Al-Iqtishad: Journal of Islamic Economics Law*, 5(2), 2023, 110–120.

<sup>5</sup> Rahardjo, S. *Ilmu hukum progresif*. Yogyakarta: Genta Publishing. 2020.

<sup>6</sup> Rosyadi, H. I. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Kencana. 2017.

pada hukum perdata konvensional karena ketiadaan instrumen eksekusi berbasis hukum syariah.<sup>7</sup> Hal ini menunjukkan bahwa persoalan ini bersifat sistemik dan mendesak untuk dikaji secara ilmiah.

Dari aspek keadilan substantif, penggunaan mekanisme lelang konvensional terhadap objek jaminan yang berasal dari akad syariah kerap kali dinilai tidak proporsional. Salah satu kritik yang muncul adalah bahwa mekanisme lelang umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) cenderung bersifat koersif dan tidak mempertimbangkan aspek masalah dan kerelaan sebagaimana diamanatkan dalam prinsip akad tabarru' dan ta'awun dalam muamalah Islam.<sup>8</sup>

Hal ini memperlihatkan adanya tantangan besar bagi sistem peradilan syariah di Aceh dalam menghadirkan keadilan yang substantif dan tidak semata-mata bersifat formal. Jika pengadilan syariah tidak mampu menghadirkan model penyelesaian sengketa yang sesuai dengan nilai-nilai Islam sekaligus selaras dengan sistem hukum nasional, maka akan timbul ketidakpercayaan terhadap lembaga peradilan oleh masyarakat, khususnya pelaku ekonomi syariah.

Urgensi penelitian ini menjadi semakin besar ketika dikaitkan dengan semangat harmonisasi hukum nasional dan hukum Islam yang digagas dalam kerangka pembangunan hukum nasional. Salah satu pilar penting pembangunan hukum nasional adalah keberanian untuk melakukan rekonstruksi hukum sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan nilai-nilai lokal yang hidup. Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh sebagai bagian dari sistem hukum nasional memiliki peran strategis dalam mengisi kekosongan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, penting untuk dilakukan analisis secara mendalam terhadap Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, khususnya dalam aspek argumentasi hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara yang bersinggungan antara hukum syariah dan hukum perdata konvensional. Analisis ini tidak hanya akan

---

<sup>7</sup> Badan Pusat Statistik Provinsi Aceh. *Statistik perkara ekonomi syariah di Mahkamah Syar'iyah se-Aceh tahun 2022*. Banda Aceh: BPS Aceh. 2023.

<sup>8</sup> Nasution, A. Problematika eksekusi jaminan dalam pembiayaan syariah: Antara masalah dan kepastian hukum. *Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, 4(1), 2023. 70–80.

memberikan pemahaman teoritik, tetapi juga rekomendasi praktis bagi pengembangan hukum ekonomi syariah di Indonesia.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap pengembangan sistem hukum yang responsif, adil, dan kontekstual dalam menyelesaikan perkara-perkara ekonomi syariah di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan dan lelang dalam konteks hukum perdata.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apa yang menjadi pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 35/Pdt.G/2018/MS.Bna yang menyangkut sengketa hak tanggungan dan pelaksanaan lelang?
2. Apakah putusan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum perdata nasional mengenai hak tanggungan dan mekanisme lelang sebagai eksekusi jaminan?
3. Bagaimana gambaran mengenai implikasi hukum putusan tersebut terhadap pelaksanaan hak tanggungan dan lelang dalam praktik perbankan berbasis prinsip syariah di Indonesia?

## **B. RUANG LINGKUP DAN TUJUAN PENELITIAN**

### **1. Ruang Lingkup Penelitian**

Untuk menjaga agar pembahasan penelitian ini tetap fokus, sistematis, dan tidak melebar ke ranah yang kurang relevan, ruang lingkup penelitian dibatasi pada aspek-aspek hukum perdata yang berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan dan pelaksanaan lelang sebagai bentuk eksekusi jaminan kebendaan dalam konteks sengketa ekonomi syariah. Penelitian ini memfokuskan analisis pada penerapan hukum perdata nasional, khususnya yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan peraturan pelaksanaan lelang yang berlaku di Indonesia, serta bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan Mahkamah Syar'iyah

Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna menyesuaikan dengan ketentuan tersebut.

## 2. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menjelaskan dasar pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna yang menyangkut sengketa hak tanggungan dan pelaksanaan lelang.
- b. Untuk mengetahui kesesuaian putusan tersebut dengan ketentuan hukum perdata nasional mengenai hak tanggungan dan mekanisme lelang sebagai eksekusi jaminan.
- c. Untuk mengetahui gambaran mengenai implikasi hukum putusan tersebut terhadap pelaksanaan hak tanggungan dan lelang dalam praktek pembiayaan berbasis prinsip syariah di Indonesia, terutama dalam ranah hukum perdata konvensional.

## C. PENELAAHAN KEPUSTAKAAN

### 1. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan adanya lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan yang menggantikan lembaga *hypoteek* dan *creditverband*.<sup>9</sup> Namun, lebih dari tiga dekade setelah diberlakukannya Undang Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan belum berfungsi secara optimal karena belum ada undang-undang yang mengatur secara menyeluruh sesuai dengan ketentuan Pasal 51. Selama periode tersebut, sesuai dengan ketentuan peralihan dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, aturan mengenai *hypoteek* dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia serta aturan *creditverband* dalam

---

<sup>9</sup> Arba, H. M &., Mulada, D.. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara) 2021.

Staatsblad 1908-542 yang telah diubah oleh Staatsblad 1937-190, tetap berlaku untuk hal-hal yang belum diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>10</sup>

Regulasi perundang-undangan yang berasal dari masa kolonial Belanda sudah tidak lagi sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Tanah Nasional dan dalam pelaksanaannya gagal untuk menyesuaikan diri dengan perkembangan di sektor pemberian kredit dan hak jaminan yang disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi.<sup>11</sup> Hal ini menyebabkan adanya perbedaan pandangan dan interpretasi dalam penerapan hukum jaminan atas tanah, seperti terkait pencantuman titel eksekutorial dan prosedur eksekusi. Sebagai hasilnya, undang-undang tersebut dinilai tidak mampu memberikan kepastian hukum yang diperlukan dalam kegiatan perkreditan.

Pada tanggal 9 April 1996, setelah menunggu selama 36 tahun sejak pengesahan Undang Undang Pokok Agraria yang mengamanatkan pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan, akhirnya Undang-Undang Hak Tanggungan resmi diterbitkan. Undang-undang ini bertujuan untuk menggantikan peraturan hukum yang diwariskan dari era kolonial, yang kini dianggap tidak sesuai dengan dinamika dan kebutuhan masyarakat Indonesia modern.

## **2. Pengertian Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan terdiri dari dua kata, yaitu “Hak” dan “Tanggungan.” “Hak” mengacu pada kewenangan atau kekuasaan untuk melakukan suatu tindakan, sedangkan “Tanggungan” merujuk pada sesuatu yang digunakan sebagai jaminan.<sup>12</sup> Secara etimologis, Hak Tanggungan dapat diartikan sebagai kewenangan atau kekuasaan untuk mengambil tindakan tertentu terhadap objek yang dijadikan jaminan.

Boedi Harsono mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai penguasaan atas hak tanah yang memberikan wewenang kepada kreditur untuk melaksanakan

---

<sup>10</sup> Santoso, U. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media 2017.

<sup>11</sup> Bhakti, I. S. G. Penerapan Prinsip-prinsip Hukum dalam Sistem Hukum Indonesia. *Pengantar Hukum Indonesia: Teori, Praktik, Dan Transformasi*, 2025. 71.

<sup>12</sup> Nugroho, W. C. Jaminan Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Tanah Pada PT. Bank Jatim. *Jurnal Hasil Penelitian*, 2022. 7(1).

tindakan tertentu terhadap tanah yang dijadikan agunan.<sup>13</sup> Namun, penguasaan ini bukan dalam bentuk penguasaan fisik atau pemanfaatan tanah, melainkan untuk menjualnya jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dari hasil penjualan tersebut, kreditur dapat mengambil sebagian atau seluruhnya sebagai pelunasan utang debitur.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah bentuk jaminan yang digunakan untuk menyelesaikan utang, dengan kreditur mendapatkan hak prioritas. Jaminan ini mencakup hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>14</sup> Sementara itu, Patrik Purwahid dan Kashadi mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang diikatkan pada tanah untuk melunasi utang tertentu, memberikan keistimewaan kepada kreditur dibandingkan dengan kreditur lain.<sup>15</sup>

Menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai dengan peraturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>16</sup> Hak ini, baik ada atau tidak adanya benda-benda lain yang menyatu dengan tanah tersebut, digunakan untuk pelunasan utang tertentu dan memberikan kedudukan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Dalam definisi Hak Tanggungan, terdapat beberapa elemen utama yang harus dipahami. Pertama, Hak Tanggungan berfungsi sebagai jaminan untuk melunasi utang. Kedua, objek dari Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Selain itu, Hak Tanggungan dapat diterapkan hanya pada hak atas tanah atau juga pada benda-benda lain yang terikat dengan tanah tersebut. Utang yang dijamin haruslah utang tertentu, dan Hak

---

<sup>13</sup> Arba, H. M., SH, M., & Mulada. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara) 2021.

<sup>14</sup> Agustia, T., Mirawati, Y., & Azheri, B. Kepastian Hukum Menyangkut Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Yang Dijadikan Jaminan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 14(2), 2019. 235-251.

<sup>15</sup> Maharani, K. D., & Sari, R. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Intervensi Kreditur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama. *BULLET: Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2023. 2(1), 85-91.

<sup>16</sup> Imanda, N. Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1), 2020. 151-164.

Tanggungan memberikan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.

### 3. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak tanggungan bertujuan memberikan keamanan, kemudahan, dan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal pengelolaan hak jaminan. Berikut ini adalah asas-asas hak tanggungan:

1. Dalam Hak Tanggungan, kreditur yang memiliki hak tanggungan diberikan kedudukan prioritas (*droit de preference*). Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 1 angka 1, Pasal 20 ayat (1), serta angka 4 pada Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>17</sup>
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi, yang menunjukkan bahwa hak ini mencakup seluruh objek Hak Tanggungan serta setiap bagian yang terkait. Pelunasan sebagian dari utang yang dijamin tidak otomatis membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban tersebut. Sebaliknya, Hak Tanggungan tetap berlaku atas obyek secara utuh untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengecualian terhadap asas ini dapat dilakukan apabila para pihak telah memperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan ditemukan fakta hukum bahwa Hak Tanggungan dibebani dengan beberapa hak atas tanah dan pelunasan secara bertahap yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang menjadi bagian dari obyek hak tanggungan, sehingga dapat dilakukan roya parsial atas obyek hak tanggungan yang telah dilunasi.
3. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada hak kepemilikan tanah yang telah ada. Asas ini mengacu pada prinsip dalam hipotek yang diatur dalam Pasal 1175 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa hipotek hanya dapat dibebankan pada benda yang sudah ada. Hipotek yang dikenakan pada benda yang belum ada atau baru akan ada di masa depan dianggap tidak sah.

---

<sup>17</sup> Nur, D., & Putra. Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Adil Jurnal Hukum*, 1, 2018. 420-38.

4. Hak Tanggungan senantiasa mengikuti objek yang dijadikan jaminan, terlepas dari siapa pemiliknya (*droit de suite*), atau yang kerap disebut *zaaksgesvolg*. Ketentuan ini dinyatakan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan.
5. Objek Hak Tanggungan tidak terbatas pada tanah saja, tetapi juga mencakup benda-benda yang terkait dengan tanah tersebut, termasuk bangunan, tanaman, serta hasil pekerjaan lain yang tidak dapat dipisahkan dari tanahnya.
6. Menurut Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, satu Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan bagi lebih dari satu utang.<sup>18</sup>
7. Hak Tanggungan bersifat tambahan (*accessoir*), sehingga keberadaannya selalu bergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian lainnya, dan tidak dapat berdiri sendiri.
8. Sesuai Pasal 6 dan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan memiliki sifat eksekutorial, sehingga dapat segera dilaksanakan jika kondisi yang dipersyaratkan terpenuhi.
9. Dalam Hak Tanggungan berlaku asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialisitas mengharuskan objek Hak Tanggungan diidentifikasi secara spesifik, sehingga dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dijelaskan bentuk, letak, luas, batas-batas, serta bukti kepemilikannya.<sup>19</sup> Hal ini sesuai dengan Pasal 11 Ayat 1 huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menuntut uraian rinci mengenai objek Hak Tanggungan, termasuk sertifikat hak atas tanahnya. Sedangkan asas publisitas bertujuan agar pemberian Hak Tanggungan dapat diketahui oleh masyarakat. Oleh karena itu, Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang berwenang. Pasal 13 Ayat (1)

---

<sup>18</sup> Nur, D., & Putra, A. Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Adil Jurnal Hukum*, 1, 2018. 420-38.

<sup>19</sup> Widiarti, A. Pelanggaran Merek Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Dan Upaya Penyelesaiannya Menurut Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2001 Tentang Merek. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*.2024.

Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan kewajiban pendaftaran tersebut.

#### 4. Subjek dan Objek Hukum Hak Tanggungan

##### 1. Subjek Hukum Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, subjek hukum hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian hak tanggungan. Dalam perjanjian ini, terdapat dua pihak yang terikat:

- a. Pemberi Hak Tanggungan (*debitur*), pihak yang menjadikan objek hak tanggungan sebagai jaminan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan, pihak yang menerima hak tanggungan guna menjamin piutang yang diberikan.<sup>20</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa warga negara asing atau badan hukum asing dapat bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan. Hal ini dimungkinkan karena Hak Tanggungan tidak secara langsung terkait dengan kepemilikan atas objek yang dijaminkan.

##### 2. Objek Hukum Hak Tanggungan

Pada dasarnya, objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua syarat utama, yaitu keharusan untuk didaftarkan (guna memenuhi asas publisitas) serta kemampuan untuk dipindahtangankan, agar mempermudah pelunasan utang yang dijamin.<sup>21</sup> Menurut Undang Undang Hak Tanggungan, objek yang dapat digunakan sebagai beban Hak Tanggungan meliputi hak-hak atas tanah dan semua benda yang berhubungan dengan tanah tersebut. Sesuai Pasal 4 undang-undang tersebut, hak atas tanah yang dapat dikenai Hak Tanggungan antara lain:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

---

<sup>20</sup> Arba, H. M., & Mulada, D. A. (2021). *Hukum hak tanggungan: Hak tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

<sup>21</sup> *ibid*

- d. Hak Pakai atas Tanah Negara yang harus didaftarkan dan dapat dipindahtangankan.
- e. Hak-hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, serta hasil karya lainnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, dan menjadi satu kesatuan milik pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>22</sup>

## 5. Pemberian dan Berakhirnya Hak Tanggungan

### 1. Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan adalah sebuah perjanjian yang melibatkan serangkaian tindakan hukum, mulai dari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hingga pendaftaran dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) oleh Kantor Pertanahan.<sup>23</sup> Proses pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan memerlukan beberapa tahapan sebagai berikut:

#### a. Membuat perjanjian kredit

Pada langkah awal, disusun terlebih dahulu perjanjian pokok, misalnya perjanjian kredit atau pinjaman uang, yang kemudian menimbulkan hubungan utang-piutang antara kreditur dan debitur.

Berdasarkan Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, proses pemberian Hak Tanggungan diawali dengan adanya janji untuk menyerahkan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji tersebut harus tercantum di dalam, serta menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.

Dari pasal tersebut dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan baru dapat muncul jika dalam perjanjian utang-piutang yang menjadi dasar pemberian kredit telah disepakati sebelumnya. Dengan demikian, Hak Tanggungan bersifat aksesori yang mengikuti perjanjian pokoknya. Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan menekankan

---

<sup>22</sup> Azis, A. Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal. *Journal Of Administrative And Social Science*, 3(2), 2022. 13-20.

<sup>23</sup> Sawlani, D. *Perlindungan hukum peserta lelang dalam eksekusi hak tanggungan oleh bank: asas keadilan dan kepastian hukum*. Scopindo media pustaka. 2025.

bahwa, sesuai sifatnya sebagai hak aksesori, pemberian Hak Tanggungan harus merupakan bagian dari perjanjian pokok yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang. Perjanjian ini dapat berlangsung di dalam atau di luar negeri, dan bahkan melibatkan pihak asing, asalkan penggunaannya ditujukan untuk pembangunan di Republik Indonesia.

Dalam perjanjian kredit tersebut, hanya ada komitmen untuk kemudian menyerahkan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan utang. Proses pemberian Hak Tanggungan ini nantinya akan dituangkan dalam suatu akta khusus, yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini harus ditandatangani oleh kreditur (penerima Hak Tanggungan) dan pemilik hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan, baik itu debitur atau pihak lain. Berdasarkan Pasal 10 Ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan diwajibkan memanfaatkan APHT yang merupakan akta otentik, sehingga seluruh kesepakatan tertuang secara tertulis dengan kekuatan hukum yang jelas.<sup>24</sup> APHT menjadi alat bukti yang sah terhadap pemberian Hak Tanggungan.

Selanjutnya, Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus hadir sendiri di hadapan PPAT. Namun, jika pemberi Hak Tanggungan berhalangan, ia dapat memberikan kuasa kepada pihak lain melalui SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), yang juga wajib dibuat dalam

---

<sup>24</sup> Kasiani, K., & Susetiyo, W. Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan. *Jurnal Supremasi*, 2024. 87-104.

bentuk akta otentik. SKMHT ini menjadi alternatif solusi untuk mengatasi ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan.

Beberapa persyaratan berlaku bagi SKMHT. Surat kuasa ini hanya boleh digunakan untuk tujuan membebaskan Hak Tanggungan, sehingga tidak boleh memuat kewenangan untuk melakukan tindakan lain seperti menjual atau menyewakan objek jaminan. SKMHT juga tidak dapat mengandung kuasa substitusi. Selain itu, SKMHT harus secara jelas menyebutkan objek Hak Tanggungan, jumlah utang, serta identitas kreditur dan debitur, khususnya apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Untuk mencegah penundaan pelaksanaan kuasa, SKMHT memiliki batas waktu berlaku, yaitu satu bulan untuk hak atas tanah yang telah terdaftar dan tiga bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar. Apabila batas waktu tersebut terlampaui, SKMHT akan kehilangan keabsahannya dan dianggap batal demi hukum.

c. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan

Berdasarkan Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ditandatangani, PPAT wajib mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari.<sup>25</sup> Kantor Pertanahan kemudian akan membuat buku tanah Hak Tanggungan, mencatatkan Hak Tanggungan tersebut dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek jaminan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah terkait. Sebagai tanda bahwa pendaftaran APHT telah dilaksanakan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan memberikannya kepada kreditur. Sertifikat ini terdiri dari salinan APHT yang digabungkan dengan buku tanah Hak Tanggungan.

---

<sup>25</sup> Lubis, M. S. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 5(2), 2024. 281-292.

Dari tahapan proses pembebanan Hak Tanggungan tersebut, akan dihasilkan beberapa dokumen penting bagi kreditur jika di kemudian hari diperlukan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Perjanjian Kredit / perjanjian utang
- 2) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diperlukan ketika pemberi Hak Tanggungan memberikan wewenang kepada kreditur untuk membebankan Hak Tanggungan. Namun, apabila pemberi Hak Tanggungan langsung menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), penggunaan SKMHT tidak dibutuhkan.
- 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- 4) Sertifikat Hak Tanggungan
- 5) Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan<sup>26</sup>

## 2. Berakhirnya Hak Tanggungan

Sesuai dengan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat beberapa alasan yang dapat menyebabkan Hak Tanggungan berakhir atau dihapuskan, yaitu:

### a. Pelunasan Utang yang Dijamin dengan Hak Tanggungan

Ketika utang yang dijamin telah dilunasi, Hak Tanggungan sebagai hak aksesori otomatis hapus. Ini terjadi karena fungsi Hak Tanggungan adalah untuk menjamin pelunasan utang debitur dalam perjanjian pokok. Dengan demikian, pelunasan utang menyebabkan berakhirnya Hak Tanggungan.

### b. Pelepasan Hak Tanggungan oleh Pemegangnya

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat memilih untuk melepaskan hak tersebut. Artinya, kreditur tidak lagi menginginkan tanah yang dijadikan jaminan sebagai bagian dari

---

<sup>26</sup> Silviana, A. Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). *Diponegoro Private Law Review*, 7(1), 2020. 28-39.

jaminannya. Misalnya, jika ada penggantian jaminan, maka jaminan lama dapat dihapus.

- c. Pembersihan Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

Hak Tanggungan dapat hapus jika ada permohonan dari pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, sehingga tanah yang dibeli dibersihkan dari beban tersebut melalui penetapan pengadilan

- d. Hapusnya Hak atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan mencakup berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Selain Hak Milik, hak-hak ini memiliki batas waktu tertentu. Jika masa berlaku hak atas tanah berakhir tanpa adanya perpanjangan, hak tersebut akan dihapus, dan secara otomatis Hak Tanggungan yang dibebankan pada tanah tersebut juga akan dihapus. Untuk menghindari hal ini, sebelum masa berlaku hak atas tanah berakhir, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan harus mengajukan permohonan perpanjangan dengan biaya yang ditanggung oleh debitur. Penghapusan Hak Tanggungan karena berakhirnya hak atas tanah tidak menghapus kewajiban debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati.

- e. Eksekusi Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan dirancang untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum dalam pelunasan utang debitur kepada kreditur apabila debitur mengalami wanprestasi.<sup>27</sup> Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Hak Tanggungan, kreditur berhak mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan ketika debitur tidak memenuhi janji. Eksekusi atas objek jaminan ini dapat dilakukan melalui tiga cara berikut:

---

<sup>27</sup> Putri, V. E., Indrawati, S., & Alfian, M. Perlindungan Hukum Kreditur Ketika Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Perkara Nomor 10/Pdt. GS/2021/PN. Pwr). *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, 3(4), 2024. 197-208.

1) Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk Menjual Objek Hak Tanggungan Secara Mandiri melalui Pelelangan Umum

Kreditur memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dikenal sebagai parate eksekusi. Pasal tersebut menyatakan:

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”<sup>28</sup>*

Dalam hal debitor melakukan wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tanpa memerlukan izin dari pemberi Hak Tanggungan atau adanya janji menjual atas kuasa sendiri. Walaupun Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan opsi untuk mencantumkan janji tersebut dalam APHT, hal ini tidak diwajibkan. Dengan demikian, baik ada janji maupun tidak, kreditur dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan dengan lebih cepat. Kreditur tidak perlu mengajukan eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri, melainkan langsung meminta pelelangan melalui Kepala KPKNL apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil.

2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah *“demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa”* sesuai Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini memberikan kekuatan eksekutorial, sehingga objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum sesuai peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului

---

<sup>28</sup> Sajow, P. C. Kajian Yuridis Debitor yang Melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Pembebanan Hak Tanggungan. *Lex Privatum*, 10(1) 2022.

dibanding kreditur lain. Dengan adanya irah-irah tersebut, apabila debitur melakukan wanprestasi, eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagaimana putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Proses eksekusi mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam Hukum Acara Perdata, yakni Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. Sertifikat Hak Tanggungan ini berfungsi menggantikan Grosse Akta Hipotik dalam kaitannya dengan hak atas tanah.<sup>29</sup>

### 3) Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan Berdasarkan Kesepakatan

Berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dapat dijual secara di bawah tangan apabila cara ini dinilai mampu mencapai harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Ketentuan ini merupakan pengecualian yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan syarat:

- a. Adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- b. Pemberitahuan tertulis kepada pihak-pihak terkait telah berlangsung selama satu bulan.
- c. Pengumuman dilakukan melalui paling sedikit dua surat kabar atau media massa setempat yang menjangkau lokasi objek Hak Tanggungan.
- d. Tidak ada pihak yang menyampaikan keberatan dalam periode tersebut.<sup>30</sup>

Berdasarkan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1),

---

<sup>29</sup> Sonjaya, V. N. B., & Winanti, A. Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Tanpa Fiat Pengadilan Untuk Menyelesaikan Kredit Bermasalah. *Jurnal USM Law Review*, 6(3), 2023. 1307-1320.

<sup>30</sup> Arba, H. M., SH, M., & Mulada, D. A *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara) 2021.

(2), dan (3) tidak terpenuhi, maka perjanjian eksekusi yang melanggar ketentuan tersebut akan batal demi hukum. Sementara itu, Pasal 20 ayat (5) menyatakan bahwa debitur dapat mencegah pelelangan objek Hak Tanggungan dengan cara melunasi utang beserta biaya eksekusi sebelum pengumuman lelang dikeluarkan.

Apabila pemberi Hak Tanggungan mengalami kepailitan, posisi pemegang Hak Tanggungan tetap terlindungi sesuai ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal ini menyatakan bahwa kepailitan pemberi tidak berdampak pada objek Hak Tanggungan, dan pemegang hak tetap berwenang melaksanakan hak-haknya berdasarkan aturan yang berlaku.

#### **D. METODE PENELITIAN**

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis-normatif), yaitu penelitian yang bertumpu pada analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku.<sup>31</sup> Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus (*case approach*), serta pendekatan konseptual untuk menelaah Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menyelesaikan sengketa hak tanggungan dan proses lelang objek jaminan dalam perkara ekonomi syariah, serta menilai kesesuaiannya dengan ketentuan hukum perdata nasional, hukum perdata Islam, dan prinsip-prinsip ekonomi syariah yang diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) serta peraturan perundang-undangan yang relevan seperti Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan Syariah, dan KUH Perdata.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-analitis, yaitu dengan menggambarkan isi hukum dari bahan-bahan pustaka dan menganalisisnya secara sistematis. Data diperoleh melalui studi dokumen terhadap peraturan perundang-

---

<sup>31</sup> Masidin, S. H. *Penelitian Hukum Normatif: Analisis Putusan Hakim*. Prenada Media. 2023.

undangan, buku literatur hukum, jurnal ilmiah, serta isi putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian.

## 2. Sumber Data

### a. Sumber Primer

Sumber primer adalah data utama yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian.<sup>32</sup> Dalam penelitian ini, sumber primer berupa Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, yang merupakan putusan pengadilan dalam perkara sengketa perdata terkait hak tanggungan dan pelaksanaan lelang dalam hubungan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Putusan tersebut dianalisis secara yuridis untuk menilai pertimbangan hukum hakim, relevansinya terhadap ketentuan dalam hukum perdata nasional, serta implementasi hukum positif dalam proses penyelesaian sengketa jaminan kebendaan dan eksekusinya.

### b. Sumber Sekunder

Sumber sekunder merupakan data penunjang yang berasal dari literatur hukum dan peraturan perundang-undangan yang relevan untuk memperkuat analisis terhadap sumber primer. Sumber sekunder dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya mengenai perikatan, jaminan, dan wanprestasi.
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, sebagai dasar hukum mengenai jaminan kebendaan.
- 3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sebagai dasar hukum lembaga keuangan syariah dalam sistem hukum nasional.

---

<sup>32</sup> Ridwan, M., Suhar, A. M., Ulum, B., & Muhammad, F. Pentingnya penerapan literature review pada penelitian ilmiah. *Jurnal Masohi*, 2(1), 2021. 42-51.

- 4) Peraturan terkait pelaksanaan lelang, seperti Peraturan Menteri Keuangan dan ketentuan dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).
- 5) Literatur hukum perdata, seperti buku-buku ajar, jurnal hukum, dan karya ilmiah lain yang relevan.
- 6) Artikel, skripsi, tesis, serta putusan pengadilan lain yang dapat dijadikan pembanding dalam mengkaji objek penelitian ini.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan dilakukan untuk menelusuri berbagai literatur hukum dan referensi akademik yang tersedia di perpustakaan maupun sumber digital guna menunjang analisis terhadap pokok pembahasan.

Studi kepustakaan dilakukan dengan membaca, menelaah, dan mengkaji secara mendalam bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan objek penelitian, yaitu analisis hukum perdata terhadap pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, khususnya dalam hal pembebanan hak tanggungan dan pelaksanaan lelang sebagai bentuk eksekusi jaminan kebendaan.

### **4. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis ini bertujuan untuk menggambarkan secara faktual dan objektif mengenai pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, khususnya yang berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan dan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan dalam sengketa perdata pembiayaan syariah.

Analisis dilakukan dengan menggunakan metode induktif, yaitu menarik kesimpulan dari data yang bersifat khusus ke arah yang lebih umum. Dalam hal ini, penulis memulai dengan menelaah isi putusan secara detail, mengidentifikasi argumentasi hukum hakim, dan membandingkannya dengan:

- a. Ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tentang perikatan dan wanprestasi.

- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya mengenai proses eksekusi hak tanggungan.
- c. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sebagai dasar hukum kegiatan pembiayaan dengan prinsip syariah di Indonesia.
- d. Peraturan pelaksanaan terkait proses lelang dari instansi yang berwenang (misalnya DJKN atau KPKNL).

Melalui pendekatan ini, diharapkan diperoleh kesimpulan hukum yang objektif, baik dalam hal kesesuaian putusan dengan prinsip hukum perdata nasional, maupun implikasinya terhadap praktik pelaksanaan jaminan dan lelang dalam pembiayaan.

#### **E. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Untuk memudahkan penyusunan skripsi ini maka secara sistematis dibagi dalam empat bab sebagai berikut:

Bab I, Merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari beberapa sub-bab yang memuat latar belakang masalah mengenai perlawanan ahli waris terhadap eksekusi hak tanggungan, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian yang digunakan (yuridis normatif), serta sistematika penulisan.

Bab II, Bab ini berisi tinjauan pustaka mengenai kerangka teori sengketa ekonomi syariah, konsep Hak Tanggungan, prosedur lelang, serta paparan singkat mengenai duduk perkara (*posita*) dan amar Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna yang menjadi objek penelitian

Bab III, Merupakan bab hasil penelitian dan pembahasan yang berjudul Analisis Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, yang meliputi : Analisis Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menerapkan Asas *Ne Bis In Idem* terhadap Ahli Waris. Membahas kedudukan ahli waris sebagai *rechtverkrijgende* (penerus hak) yang terikat pada Akta Perdamaian pewaris. Kesesuaian Putusan dengan Ketentuan Hukum Perdata Nasional. Menganalisis korelasi putusan dengan UU Hak Tanggungan, perlindungan asas *parate executie*, dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang

yang beritikad baik. Implikasi Hukum Putusan terhadap Kepastian Eksekusi dalam Perbankan Syariah. Membahas dampak putusan dalam memutus mata rantai gugatan berulang (*chain lawsuits*) demi kelancaran operasional lembaga keuangan syariah

Bab IV, Merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan secara menyeluruh dari hasil analisis yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya, serta memberikan saran-saran akademis maupun praktis bagi praktisi hukum, perbankan, dan masyarakat.



**BAB II**

**TINJAUAN UMUM TENTANG PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'IAH  
BANDA ACEH NOMOR 354/PDT.G/2020/MS.BNA TENTANG SENGKETA  
EKONOMI SYARIAH**

**A. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN**

Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan adanya lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan yang menggantikan lembaga *hypoteek* dan *creditverband*.<sup>33</sup> Namun, lebih dari tiga dekade setelah diberlakukannya Undang Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan belum berfungsi secara optimal karena belum ada undang-undang yang mengatur secara menyeluruh sesuai dengan ketentuan Pasal 51. Selama periode tersebut, sesuai dengan ketentuan peralihan dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, aturan mengenai *hypoteek* dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia serta aturan *creditverband* dalam Staatsblad 1908-542 yang telah diubah oleh Staatsblad 1937-190, tetap berlaku untuk hal-hal yang belum diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>34</sup>

Regulasi perundang-undangan yang berasal dari masa kolonial Belanda sudah tidak lagi sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Tanah Nasional dan dalam pelaksanaannya gagal untuk menyesuaikan diri dengan perkembangan di sektor pemberian kredit dan hak jaminan yang disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi.<sup>35</sup> Hal ini menyebabkan adanya perbedaan pandangan dan interpretasi dalam penerapan hukum jaminan atas tanah, seperti terkait pencantuman titel eksekutorial dan prosedur eksekusi. Sebagai hasilnya, undang-undang tersebut dinilai tidak mampu memberikan kepastian hukum yang diperlukan dalam kegiatan perkreditan.

Pada tanggal 9 April 1996, setelah menunggu selama 36 tahun sejak pengesahan Undang Undang Pokok Agraria yang mengamanatkan pembentukan

---

<sup>33</sup> Arba, H. M &., Mulada, D.. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara) 2021.

<sup>34</sup> Santoso, U. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media 2017.

<sup>35</sup> Bhakti, I. S. G. Penerapan Prinsip-prinsip Hukum dalam Sistem Hukum Indonesia. *Pengantar Hukum Indonesia: Teori, Praktik, Dan Transformasi*, 2025. 71.

Undang-Undang Hak Tanggungan, akhirnya Undang-Undang Hak Tanggungan resmi diterbitkan. Undang-undang ini bertujuan untuk menggantikan peraturan hukum yang diwariskan dari era kolonial, yang kini dianggap tidak sesuai dengan dinamika dan kebutuhan masyarakat Indonesia modern.

## **B. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN**

Hak Tanggungan terdiri dari dua kata, yaitu “Hak” dan “Tanggungan.” “Hak” mengacu pada kewenangan atau kekuasaan untuk melakukan suatu tindakan, sedangkan “Tanggungan” merujuk pada sesuatu yang digunakan sebagai jaminan.<sup>36</sup> Secara etimologis, Hak Tanggungan dapat diartikan sebagai kewenangan atau kekuasaan untuk mengambil tindakan tertentu terhadap objek yang dijadikan jaminan.

Boedi Harsono mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai penguasaan atas hak tanah yang memberikan wewenang kepada kreditur untuk melaksanakan tindakan tertentu terhadap tanah yang dijadikan agunan.<sup>37</sup> Namun, penguasaan ini bukan dalam bentuk penguasaan fisik atau pemanfaatan tanah, melainkan untuk menjualnya jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dari hasil penjualan tersebut, kreditur dapat mengambil sebagian atau seluruhnya sebagai pelunasan utang debitur.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah bentuk jaminan yang digunakan untuk menyelesaikan utang, dengan kreditur mendapatkan hak prioritas. Jaminan ini mencakup hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>38</sup> Sementara itu, Patrik Purwahid dan Kashadi mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak

---

<sup>36</sup> Nugroho, W. C. Jaminan Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Tanah Pada PT. Bank Jatim. *Jurnal Hasil Penelitian*, 2022. 7(1).

<sup>37</sup> Arba, H. M., SH, M., & Mulada. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara) 2021.

<sup>38</sup> Agustia, T., Mirawati, Y., & Azheri, B. Kepastian Hukum Menyangkut Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Yang Dijadikan Jaminan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 14(2), 2019. 235-251.

jaminan yang diikatkan pada tanah untuk melunasi utang tertentu, memberikan keistimewaan kepada kreditur dibandingkan dengan kreditur lain.<sup>39</sup>

Menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai dengan peraturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>40</sup> Hak ini, baik ada atau tidak adanya benda-benda lain yang menyatu dengan tanah tersebut, digunakan untuk pelunasan utang tertentu dan memberikan kedudukan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Dalam definisi Hak Tanggungan, terdapat beberapa elemen utama yang harus dipahami. Pertama, Hak Tanggungan berfungsi sebagai jaminan untuk melunasi utang. Kedua, objek dari Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Selain itu, Hak Tanggungan dapat diterapkan hanya pada hak atas tanah atau juga pada benda-benda lain yang terikat dengan tanah tersebut. Utang yang dijamin haruslah utang tertentu, dan Hak Tanggungan memberikan prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.

### C. ASAS-ASAS HAK TANGGUNGAN

Hak tanggungan bertujuan memberikan keamanan, kemudahan, dan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal pengelolaan hak jaminan. Berikut ini adalah asas-asas hak tanggungan:

10. Dalam Hak Tanggungan, kreditur yang memiliki hak tanggungan diberikan kedudukan prioritas (*droit de preference*). Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 1 angka 1, Pasal 20 ayat (1), serta angka 4 pada Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>41</sup>
11. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi, yang menunjukkan bahwa hak ini mencakup seluruh objek Hak Tanggungan serta setiap bagian yang terkait.

---

<sup>39</sup> Maharani, K. D., & Sari, R. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Intervensi Kreditur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama. *BULLET: Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2023. 2(1), 85-91.

<sup>40</sup> Imanda, N. Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1), 2020. 151-164.

<sup>41</sup> Nur, D., & Putra. Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Adil Jurnal Hukum*, 1, 2018. 420-38.

Pelunasan sebagian dari utang yang dijamin tidak otomatis membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban tersebut. Sebaliknya, Hak Tanggungan tetap berlaku atas obyek secara utuh untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengecualian terhadap asas ini dapat dilakukan apabila para pihak telah memperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan ditemukan fakta hukum bahwa Hak Tanggungan dibebani dengan beberapa hak atas tanah dan pelunasan secara bertahap yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang menjadi bagian dari obyek hak tanggungan, sehingga dapat dilakukan royalti parsial atas obyek hak tanggungan yang telah dilunasi.

12. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada hak kepemilikan tanah yang telah ada. Asas ini mengacu pada prinsip dalam hipotek yang diatur dalam Pasal 1175 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa hipotek hanya dapat dibebankan pada benda yang sudah ada. Hipotek yang dikenakan pada benda yang belum ada atau baru akan ada di masa depan dianggap tidak sah.
13. Hak Tanggungan senantiasa mengikuti objek yang dijadikan jaminan, terlepas dari siapa pemiliknya (*droit de suite*), atau yang kerap disebut *zaaksgevolg*. Ketentuan ini dinyatakan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan.
14. Objek Hak Tanggungan tidak terbatas pada tanah saja, tetapi juga mencakup benda-benda yang terkait dengan tanah tersebut, termasuk bangunan, tanaman, serta hasil pekerjaan lain yang tidak dapat dipisahkan dari tanahnya.
15. Menurut Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, satu Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan bagi lebih dari satu utang.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Nur, D., & Putra, A. Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Adil Jurnal Hukum*, 1, 2018. 420-38.

16. Hak Tanggungan bersifat tambahan (*accessoir*), sehingga keberadaannya selalu bergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian lainnya, dan tidak dapat berdiri sendiri.
17. Sesuai Pasal 6 dan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan memiliki sifat eksekutorial, sehingga dapat segera dilaksanakan jika kondisi yang dipersyaratkan terpenuhi.
18. Dalam Hak Tanggungan berlaku asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialisitas mengharuskan objek Hak Tanggungan diidentifikasi secara spesifik, sehingga dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dijelaskan bentuk, letak, luas, batas-batas, serta bukti kepemilikannya.<sup>43</sup> Hal ini sesuai dengan Pasal 11 Ayat 1 huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menuntut uraian rinci mengenai objek Hak Tanggungan, termasuk sertifikat hak atas tanahnya. Sedangkan asas publisitas bertujuan agar pemberian Hak Tanggungan dapat diketahui oleh masyarakat. Oleh karena itu, Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang berwenang. Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan kewajiban pendaftaran tersebut.

#### **D. SUBJEK DAN OBJEK HUKUM HAK TANGGUNGAN**

##### **3. Subjek Hukum Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, subjek hukum hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian hak tanggungan. Dalam perjanjian ini, terdapat dua pihak yang terikat:

- c. Pemberi Hak Tanggungan (*debitur*), pihak yang menjadikan objek hak tanggungan sebagai jaminan.
- d. Pemegang Hak Tanggungan, pihak yang menerima hak tanggungan guna menjamin piutang yang diberikan.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Widiarti, A. Pelanggaran Merek Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Dan Upaya Penyelesaiannya Menurut Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2001 Tentang Merek. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*.2024.

<sup>44</sup> Arba, H. M., & Mulada, D. A. (2021). *Hukum hak tanggungan: Hak tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa warga negara asing atau badan hukum asing dapat bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan. Hal ini dimungkinkan karena Hak Tanggungan tidak secara langsung terkait dengan kepemilikan atas objek yang dijaminkan.

#### 4. Objek Hukum Hak Tanggungan

Pada dasarnya, objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua syarat utama, yaitu keharusan untuk didaftarkan (guna memenuhi asas publisitas) serta kemampuan untuk dipindahtangankan, agar mempermudah pelunasan utang yang dijamin.<sup>45</sup> Menurut Undang Undang Hak Tanggungan, objek yang dapat digunakan sebagai beban Hak Tanggungan meliputi hak-hak atas tanah dan semua benda yang berhubungan dengan tanah tersebut. Sesuai Pasal 4 undang-undang tersebut, hak atas tanah yang dapat dikenai Hak Tanggungan antara lain:

- f. Hak Milik
- g. Hak Guna Usaha
- h. Hak Guna Bangunan
- i. Hak Pakai atas Tanah Negara yang harus didaftarkan dan dapat dipindahtangankan.
- j. Hak-hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, serta hasil karya lainnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, dan menjadi satu kesatuan milik pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>46</sup>

### **E. PEMBERIAN DAN BERAKHIRNYA HAK TANGGUNGAN**

#### 3. Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan adalah sebuah perjanjian yang melibatkan serangkaian tindakan hukum, mulai dari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hingga pendaftaran dan penerbitan Sertifikat Hak

---

<sup>45</sup> ibid

<sup>46</sup> Azis, A. Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal. *Journal Of Administrative And Social Science*, 3(2), 2022. 13-20.

Tanggung (SHT) oleh Kantor Pertanahan.<sup>47</sup> Proses pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan memerlukan beberapa tahapan sebagai berikut:

a. Membuat perjanjian kredit

Pada langkah awal, disusun terlebih dahulu perjanjian pokok, misalnya perjanjian kredit atau pinjaman uang, yang kemudian menimbulkan hubungan utang-piutang antara kreditur dan debitur.

Berdasarkan Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, proses pemberian Hak Tanggungan diawali dengan adanya janji untuk menyerahkan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji tersebut harus tercantum di dalam, serta menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.

Dari pasal tersebut dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan baru dapat muncul jika dalam perjanjian utang-piutang yang menjadi dasar pemberian kredit telah disepakati sebelumnya. Dengan demikian, Hak Tanggungan bersifat aksesori yang mengikuti perjanjian pokoknya. Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan menekankan bahwa, sesuai sifatnya sebagai hak aksesori, pemberian Hak Tanggungan harus merupakan bagian dari perjanjian pokok yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang. Perjanjian ini dapat berlangsung di dalam atau di luar negeri, dan bahkan melibatkan pihak asing, asalkan penggunaannya ditujukan untuk pembangunan di Republik Indonesia.

Dalam perjanjian kredit tersebut, hanya ada komitmen untuk kemudian menyerahkan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan utang. Proses pemberian Hak Tanggungan ini nantinya akan dituangkan dalam suatu akta khusus, yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

---

<sup>47</sup> Sawlani, D. *Perlindungan hukum peserta lelang dalam eksekusi hak tanggungan oleh bank: asas keadilan dan kepastian hukum*. Scopindo media pustaka. 2025.

b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini harus ditandatangani oleh kreditur (penerima Hak Tanggungan) dan pemilik hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan, baik itu debitur atau pihak lain. Berdasarkan Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan diwajibkan memanfaatkan APHT yang merupakan akta otentik, sehingga seluruh kesepakatan tertuang secara tertulis dengan kekuatan hukum yang jelas.<sup>48</sup> APHT menjadi alat bukti yang sah terhadap pemberian Hak Tanggungan.

Selanjutnya, Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus hadir sendiri di hadapan PPAT. Namun, jika pemberi Hak Tanggungan berhalangan, ia dapat memberikan kuasa kepada pihak lain melalui SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), yang juga wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. SKMHT ini menjadi alternatif solusi untuk mengatasi ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan.

Beberapa persyaratan berlaku bagi SKMHT. Surat kuasa ini hanya boleh digunakan untuk tujuan membebaskan Hak Tanggungan, sehingga tidak boleh memuat kewenangan untuk melakukan tindakan lain seperti menjual atau menyewakan objek jaminan. SKMHT juga tidak dapat mengandung kuasa substitusi. Selain itu, SKMHT harus secara jelas menyebutkan objek Hak Tanggungan, jumlah utang, serta identitas kreditur dan debitur, khususnya apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Untuk mencegah penundaan pelaksanaan kuasa, SKMHT memiliki batas waktu berlaku, yaitu satu bulan untuk hak atas tanah

---

<sup>48</sup> Kasiani, K., & Susetiyo, W. Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan. *Jurnal Supremasi*, 2024. 87-104.

yang telah terdaftar dan tiga bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar. Apabila batas waktu tersebut terlampaui, SKMHT akan kehilangan keabsahannya dan dianggap batal demi hukum.

c. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan

Berdasarkan Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ditandatangani, PPAT wajib mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari.<sup>49</sup> Kantor Pertanahan kemudian akan membuat buku tanah Hak Tanggungan, mencatatkan Hak Tanggungan tersebut dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek jaminan, serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah terkait. Sebagai tanda bahwa pendaftaran APHT telah dilaksanakan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan memberikannya kepada kreditur. Sertifikat ini terdiri dari salinan APHT yang digabungkan dengan buku tanah Hak Tanggungan.

Dari tahapan proses pembebanan Hak Tanggungan tersebut, akan dihasilkan beberapa dokumen penting bagi kreditur jika di kemudian hari diperlukan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

- 6) Perjanjian Kredit / perjanjian utang
- 7) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diperlukan ketika pemberi Hak Tanggungan memberikan wewenang kepada kreditur untuk membebankan Hak Tanggungan. Namun, apabila pemberi Hak Tanggungan langsung menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), penggunaan SKMHT tidak dibutuhkan.
- 8) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- 9) Sertifikat Hak Tanggungan

---

<sup>49</sup> Lubis, M. S. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 5(2), 2024. 281-292.

10) Sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan<sup>50</sup>

#### 4. Berakhirnya Hak Tanggungan

Sesuai dengan Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat beberapa alasan yang dapat menyebabkan Hak Tanggungan berakhir atau dihapuskan, yaitu:

f. Pelunasan Utang yang Dijamin dengan Hak Tanggungan

Ketika utang yang dijamin telah dilunasi, Hak Tanggungan sebagai hak aksesori otomatis hapus. Ini terjadi karena fungsi Hak Tanggungan adalah untuk menjamin pelunasan utang debitur dalam perjanjian pokok. Dengan demikian, pelunasan utang menyebabkan berakhirnya Hak Tanggungan.

g. Pelepasan Hak Tanggungan oleh Pemegangnya

Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat memilih untuk melepaskan hak tersebut. Artinya, kreditur tidak lagi menginginkan tanah yang dijadikan jaminan sebagai bagian dari jaminannya. Misalnya, jika ada penggantian jaminan, maka jaminan lama dapat dihapus.

h. Pembersihan Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

Hak Tanggungan dapat hapus jika ada permohonan dari pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, sehingga tanah yang dibeli dibersihkan dari beban tersebut melalui penetapan pengadilan

i. Hapusnya Hak atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan mencakup berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Selain Hak Milik, hak-hak ini memiliki batas waktu tertentu. Jika masa berlaku hak atas tanah berakhir tanpa adanya perpanjangan, hak tersebut akan dihapus, dan secara otomatis Hak Tanggungan yang

---

<sup>50</sup> Silviana, A. Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). *Diponegoro Private Law Review*, 7(1), 2020. 28-39.

dibebankan pada tanah tersebut juga akan dihapus. Untuk menghindari hal ini, sebelum masa berlaku hak atas tanah berakhir, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan harus mengajukan permohonan perpanjangan dengan biaya yang ditanggung oleh debitur. Penghapusan Hak Tanggungan karena berakhirnya hak atas tanah tidak menghapus kewajiban debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati.

j. Eksekusi Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan dirancang untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum dalam pelunasan utang debitur kepada kreditur apabila debitur mengalami wanprestasi.<sup>51</sup> Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Hak Tanggungan, kreditur berhak mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan ketika debitur tidak memenuhi janji. Eksekusi atas objek jaminan ini dapat dilakukan melalui tiga cara berikut:

4) Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk Menjual Objek Hak Tanggungan Secara Mandiri melalui Pelelangan Umum

Kreditur memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dikenal sebagai parate eksekusi. Pasal tersebut menyatakan:

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”<sup>52</sup>*

---

<sup>51</sup> Putri, V. E., Indrawati, S., & Alfian, M. Perlindungan Hukum Kreditur Ketika Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Perkara Nomor 10/Pdt. GS/2021/PN. Pwr). *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, 3(4), 2024. 197-208.

<sup>52</sup> Sajow, P. C. Kajian Yuridis Debitur yang Melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Pembebanan Hak Tanggungan. *Lex Privatum*, 10(1) 2022.

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tanpa memerlukan izin dari pemberi Hak Tanggungan atau adanya janji menjual atas kuasa sendiri. Walaupun Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan opsi untuk mencantumkan janji tersebut dalam APHT, hal ini tidak diwajibkan. Dengan demikian, baik ada janji maupun tidak, kreditur dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan dengan lebih cepat. Kreditur tidak perlu mengajukan eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri, melainkan langsung meminta pelelangan melalui Kepala KPKNL apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil.

5) Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “*demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa*” sesuai Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini memberikan kekuatan eksekutorial, sehingga objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum sesuai peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dibanding kreditur lain. Dengan adanya irah-irah tersebut, apabila debitur melakukan wanprestasi, eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagaimana putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Proses eksekusi mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam Hukum Acara Perdata, yakni Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. Sertifikat Hak Tanggungan ini berfungsi menggantikan Grosse Akta Hipotik dalam kaitannya dengan hak atas tanah.<sup>53</sup>

6) Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan Berdasarkan Kesepakatan

---

<sup>53</sup> Sonjaya, V. N. B., & Winanti, A. Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Tanpa Fiat Pengadilan Untuk Menyelesaikan Kredit Bermasalah. *Jurnal USM Law Review*, 6(3), 2023. 1307-1320.

Berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dapat dijual secara di bawah tangan apabila cara ini dinilai mampu mencapai harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Ketentuan ini merupakan pengecualian yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan syarat:

- e. Adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- f. Pemberitahuan tertulis kepada pihak-pihak terkait telah berlangsung selama satu bulan.
- g. Pengumuman dilakukan melalui paling sedikit dua surat kabar atau media massa setempat yang menjangkau lokasi objek Hak Tanggungan.
- h. Tidak ada pihak yang menyampaikan keberatan dalam periode tersebut.<sup>54</sup>

Berdasarkan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1), (2), dan (3) tidak terpenuhi, maka perjanjian eksekusi yang melanggar ketentuan tersebut akan batal demi hukum. Sementara itu, Pasal 20 ayat (5) menyatakan bahwa debitur dapat mencegah pelelangan objek Hak Tanggungan dengan cara melunasi utang beserta biaya eksekusi sebelum pengumuman lelang dikeluarkan.

Apabila pemberi Hak Tanggungan mengalami kepailitan, posisi pemegang Hak Tanggungan tetap terlindungi sesuai ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal ini menyatakan bahwa kepailitan pemberi tidak berdampak pada objek Hak Tanggungan, dan pemegang hak tetap berwenang melaksanakan hak-haknya berdasarkan aturan yang berlaku.

---

<sup>54</sup> Arba, H. M., SH, M., & Mulada, D. A *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara) 2021.

### BAB III

## ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'YAH BANDA ACEH NOMOR 354/PDT.G/2020/MS.BNA TENTANG SENGKETA EKONOMI SYARIAH TERKAIT HAK TANGGUNGAN DAN LELANG

### A. DASAR PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'YAH BANDA ACEH NOMOR 354/PDT.G/2020/MS.BNA YANG MENYANGKUT SENGKETA HAK TANGGUNGAN DAN PELAKSANAAN LELANG.

#### 1. Kekuatan Mengikat dan Eksekutorial Akta Perdamaian (*Akta Van Dading*) sebagai Penghalang Gugatan Baru

Eksistensi Akta Perdamaian Nomor 210/Pdt.G/2020/MS.Bna tanggal 26 Agustus 2020 menempati posisi sentral dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim pada perkara *a quo*. Dalam perspektif hukum acara perdata, akta perdamaian yang dibuat di hadapan hakim dan telah dikuatkan dengan putusan penghukuman (*homologasi*) memiliki kekuatan hukum setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Berlandaskan pada ketentuan hukum positif yang berlaku, kekuatan mengikat dan finalitas perdamaian di muka persidangan merujuk pada:

- Pasal 130 HIR / Pasal 154 RBg: Yang meletakkan kewajiban imperatif bagi hakim untuk mendamaikan para pihak sebelum memeriksa pokok perkara.
- Pasal 1851 KUHPperdata: Yang mendefinisikan perdamaian sebagai persetujuan untuk mengakhiri sengketa yang sedang bergantung.
- Yurisprudensi Mahkamah Agung: Yang menegaskan bahwa akta perdamaian memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim.

Konstruksi hukum ini menutup celah untuk memeriksa kembali materi sengketa yang sama melalui gugatan baru, demi menjamin asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dan ketertiban umum. Secara materiil, kekuatan mengikat akta ini berakar pada asas *pacta sunt servanda* sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata. Ketentuan ini menegaskan bahwa persetujuan yang

sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Dalam konteks perkara Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, perjanjian perdamaian yang disepakati oleh Ibu Para Penggugat (pihak dalam perkara terdahulu Nomor 210) secara *mutatis mutandis* mengikat Para Penggugat saat ini yang berkedudukan sebagai ahli waris (*rechtverkrijgende*). Transformasi akta dari ranah kontraktual privat menjadi produk yudisial publik menyebabkan klausul penyelesaian utang piutang dan penerimaan hasil lelang di dalamnya tidak dapat dianulir sepihak ataupun dikesampingkan dengan dalil ketidaktahuan.

Fungsi akta sebagai penghalang gugatan baru (*barrier to entry*) merupakan manifestasi doktrin *res judicata pro veritate habetur* dan penerapan larangan *ne bis in idem* (Pasal 1917 KUHPerdara). Ketika Majelis Hakim menemukan fakta hukum keberadaan Akta Perdamaian Nomor 210, maka secara otomatis sengketa mengenai objek hak tanggungan dan prosedur lelang dianggap telah diadili. Menerima gugatan baru atas pokok perkara yang telah didamaikan justru akan meruntuhkan wibawa peradilan dan merugikan pihak yang telah beritikad baik melaksanakan isi perdamaian.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) adalah langkah tepat dalam menegakkan integritas sistem peradilan. Hal ini menegaskan bahwa Akta Perdamaian memiliki daya eksekutorial absolut; apabila terjadi ingkar janji, pihak lawan dapat langsung memohon eksekusi tanpa perlu mengajukan gugatan baru. Oleh karenanya, upaya Para Penggugat mempersoalkan kembali validitas lelang tidak memiliki dasar hukum (*legal standing*), sebab hak menggugat telah gugur demi hukum seiring lahirnya akta perdamaian tersebut.

a. Tinjauan Yuridis Pasal 130 HIR/154 R.Bg dan Pasal 1851 KUHPerdara

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh telah menerapkan secara tepat ketentuan imperatif Pasal 130 HIR *juncto* Pasal 154 R.Bg yang mewajibkan upaya perdamaian sebelum pemeriksaan pokok perkara. Perdamaian yang diformalisasikan dalam sidang melahirkan *acte van vergelijk* atau akta perdamaian yang memiliki kekuatan hukum setara dengan

putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Secara substansial, landasan materiil akta ini merujuk pada Pasal 1851 KUHPerdara, yang mendefinisikan perdamaian sebagai persetujuan dengan elemen konsesi timbal balik untuk mengakhiri sengketa. Dengan demikian, akta perdamaian bukan sekadar kontrak privat, melainkan pranata hukum yang memiliki daya eksekutorial dan menutup celah upaya hukum biasa (*banding/kasasi*) demi terciptanya pengakhiran konflik secara permanen (*termination of dispute*).

Mengaitkan kerangka normatif tersebut dengan fakta hukum dalam perkara Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, tindakan Erlinawati (Ibu Para Penggugat) dalam perkara terdahulu yang menyepakati pengakhiran sengketa dengan Bank Syariah Mandiri dan Pembeli Lelang telah memenuhi kualifikasi yuridis Pasal 1851 KUHPerdara. Erlinawati telah menggunakan otonomi kehendaknya untuk menyelesaikan masalah penguasaan objek dan utang piutang melalui mekanisme damai yang kemudian dikukuhkan (*homologasi*) oleh hakim. Konsekuensi logisnya, segala hak gugat yang semula melekat pada objek sengketa telah melebur dan bertransformasi menjadi klausul-klausul Akta Perdamaian, sehingga gugurnya hak untuk menggugat kembali adalah akibat dari kehendak bebas para pihak yang telah divalidasi oleh hukum.

Implikasi dogmatik dari penerapan pasal-pasal tersebut menegaskan bahwa Akta Perdamaian Nomor 210/Pdt.G/2020/MS.Bna mengikat secara mutlak (*binding force*) bagi para pihak beserta ahli warisnya. Ketika subjek hukum telah mengikatkan diri pada perdamaian, maka hukum yang berlaku bagi diri dan harta kekayaannya adalah isi dari akta tersebut. Oleh karena itu, manuver Para Penggugat untuk membatalkan kesepakatan melalui gugatan baru merupakan pelanggaran terhadap tertib hukum acara (Pasal 130 HIR) dan hukum materiil (Pasal 1851 KUHPerdara). Menerima gugatan ini sama halnya dengan mencederai produk hukum yang memiliki derajat kepastian tertinggi dalam sengketa perdata, sekaligus meruntuhkan asas kepastian hukum yang menjamin bahwa sengketa yang telah diputus damai tidak dapat diperiksa kembali.

b. Penerapan Asas *Pacta Sunt Servanda* (Pasal 1338 KUHPerdara)

Analisis terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna menunjukkan penegakan tegas terhadap asas fundamental *pacta sunt servanda* sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Asas ini menegaskan bahwa Akta Perdamaian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang yang mengikat secara mutlak bagi para pihak yang membuatnya. Dalam konteks perkara ini, Erlinawati (Ibu Para Penggugat/Debitur Awal) telah menggunakan otonomi kehendaknya (*party autonomy*) untuk mengikat diri dalam perdamaian pada perkara terdahulu. Tindakan hukum tersebut menciptakan rezim hukum khusus (*lex specialis*) yang tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Oleh karena itu, upaya Para Penggugat untuk menggugat ulang materi yang telah disepakati merupakan bentuk pengingkaran (*disavowal*) terhadap undang-undang yang telah ditetapkan oleh pewaris mereka sendiri.

Dalam konstruksi hukum perdata, keterikatan terhadap Akta Perdamaian tidak berhenti pada diri penanda tangan, melainkan beralih demi hukum kepada para ahli warisnya. Erlinawati tidak hanya melakukan tindakan personal, tetapi meletakkan beban kewajiban (*verbintenis*) pada objek sengketa yang kemudian diwarisi oleh anak-anaknya. Jika Majelis Hakim mengizinkan ahli waris untuk membatalkan perjanjian yang dibuat pewarisnya tanpa dasar yang sah, maka sendi kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam sistem perjanjian nasional akan runtuh. Hal ini akan menciptakan preseden destruktif di mana setiap penyelesaian sengketa melalui perdamaian menjadi rapuh dan tidak efektif karena sewaktu-waktu dapat dipersoalkan kembali oleh keluarga pihak yang bersengketa.

Secara limitatif, pembatalan terhadap Akta Perdamaian yang telah memperoleh penetapan *homologasi* hanya dimungkinkan apabila terbukti adanya cacat kehendak (*wilsgebrek*) seperti kekhilafan, paksaan, atau penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara. Namun, dalam fakta hukum perkara *a quo*, tidak ditemukan bukti valid yang mendukung dalil adanya cacat kehendak dalam pembuatan akta tersebut. Absennya unsur pembatalan ini semakin memperkuat kedudukan asas *pacta sunt servanda*, sehingga Majelis

Hakim secara yuridis tidak memiliki pilihan lain selain menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) demi menjaga integritas dan kesakralan kontrak yang telah mengikat para pihak dan ahli warisnya.

c. Doktrin *Res Judicata Pro Veritate Habetur*

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh secara fundamental menerapkan doktrin *Res Judicata Pro Veritate Habetur*, yang mempostulatkan bahwa putusan hakim harus dianggap sebagai kebenaran mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Doktrin ini melegitimasi kedudukan Akta Perdamaian Nomor 210/Pdt.G/2020/MS.Bna sebagai produk yudisial yang telah melalui proses homologasi, sehingga memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Pengakuan terhadap kebenaran substansial akta ini menegaskan wibawa peradilan, di mana negara menjamin tidak akan membatalkan produk hukum yang telah dinyatakannya sendiri sebagai sah dan mengikat.

Penerapan doktrin ini berimplikasi langsung pada penegakan asas *ne bis in idem* dan prinsip *lites finiri oportet* (setiap sengketa harus ada akhirnya). Dengan menjatuhkan putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO), Hakim menegaskan sikap institusional bahwa pengadilan bukanlah forum untuk merepetisi sengketa yang telah tuntas secara hukum. Langkah preventif ini sangat krusial untuk mencegah lahirnya putusan yang saling bertentangan (*contradictory judgments*) yang dapat memicu kekacauan hukum (*legal chaos*). Oleh karena itu, penolakan terhadap gugatan baru ini bukan merupakan pembatasan akses keadilan, melainkan penegakan batasan hukum acara demi mencegah penyalahgunaan hak prosedural (*abuse of procedural rights*) yang dapat melumpuhkan efisiensi peradilan.

Konsistensi penerapan doktrin ini memberikan perlindungan hukum konstitusional bagi Tergugat I (Bank Syariah Mandiri) dan Tergugat III (Pemenang Lelang) yang telah beritikad baik. Kedua pihak tersebut berhak atas kepastian penyelesaian piutang dan validitas kepemilikan tanah yang diperoleh melalui mekanisme lelang negara yang sah. Mengesampingkan doktrin *Res Judicata Pro Veritate Habetur* akan menyebabkan posisi hukum para pihak

menjadi rentan akan ketidakpastian, yang pada gilirannya dapat merusak iklim investasi. Dengan demikian, putusan ini berfungsi sebagai benteng yuridis yang menjamin bahwa kebenaran yang telah diputus oleh hakim terdahulu adalah final dan mengikat selamanya.

## **2. Perluasan Tafsir Subjek Hukum dalam Asas *Ne Bis In Idem* Pasal 1917 KUHPerdata**

Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna merupakan keberanian Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh dalam melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*) melalui penafsiran ekstensif terhadap unsur pihak yang sama. Secara tekstual, Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mensyaratkan terpenuhinya tiga elemen kumulatif agar suatu perkara dinyatakan *ne bis in idem* (tidak dapat diperiksa kembali), yaitu:

- Kesamaan Objek (*Objectum Litis*): Materi atau benda yang disengketakan adalah sama.
- Kesamaan Pokok Perkara (*Causa Petendi*): Dasar hukum atau dalil gugatan adalah sama.
- Kesamaan Pihak (*Subjectum Litis*): Subjek hukum yang berperkara adalah sama.

Dalam perspektif formalistik, Para Penggugat (Anak-anak) memang berbeda identitas kependudukannya dengan Penggugat terdahulu (Ibu). Namun, Majelis Hakim tidak terpaku pada pemaknaan gramatikal semata, melainkan menggali substansi kepentingan hukum (*legal interest*). Hakim memandang perbedaan identitas formal tidak boleh mengaburkan fakta materiil bahwa Para Penggugat saat ini dan Penggugat terdahulu memiliki satu kesatuan kepentingan yang tak terpisahkan terhadap objek sengketa, yakni harta peninggalan Alm. Hasbi Hasballah.

Pada doktrin hukum waris perdata, khususnya asas *le mort saisit le vif* dan Pasal 833 KUHPerdata. Dalam konstruksi ini, posisi hukum anak-anak dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Penerus Hak Umum (*Rechtverkrijgende onder algemene titel*): Ahli waris bukanlah pihak ketiga yang independen (*derden*), melainkan kelanjutan eksistensi hukum dari pewarisnya.
- Keterikatan Tindakan Hukum: Ketika Ibu Para Penggugat (wakil kesatuan ahli waris/pemilik aset) melakukan perdamaian dalam perkara terdahulu, tindakan tersebut otomatis mengikat seluruh ahli waris.
- Kesamaan Kualitas (*Hoedanigheid*): Meskipun orang yang mengajukan gugatan berbeda namanya, secara kualitas hukum, mereka adalah subjek yang sama yang memperjuangkan hak dari sumber yang sama.

Pertimbangan hukum ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (seperti Putusan No. 1226 K/Sip/2001) yang meninggalkan pendekatan legisme sempit demi keadilan substantif. Yurisprudensi tersebut memberikan panduan bahwa asas *ne bis in idem* dapat diterapkan meskipun kedudukan subjeknya berbeda, asalkan objeknya sama dan status hukumnya telah diputus final. Mengizinkan pergantian subjek penggugat dari Ibu ke Anak untuk mempermasalahkan objek yang sudah *inkracht* dikualifikasikan sebagai penyelundupan hukum yang mencederai kepastian hukum. Hakim menilai hubungan keperdataan antara Penggugat lama dan baru menciptakan privitas kepentingan (*privity of interest*) yang telah memenuhi syarat kesamaan subjek dalam Pasal 1917 KUHPperdata.

#### a. Problematika Subjek yang Berbeda

Secara teoretis dan tekstual, Pasal 1917 KUHPperdata meletakkan parameter limitatif mengenai penerapan asas *ne bis in idem*, yang mensyaratkan terpenuhinya tiga elemen kumulatif secara simultan: kesamaan objek (*objectum litis*), pokok perkara (*causa petendi*), dan pihak (*subjectum litis*). Dalam paradigma positivisme hukum, ketiga syarat ini bersifat mutlak demi melindungi hak asasi subjek hukum agar tidak kehilangan hak gugat akibat tindakan pihak lain (*res inter alios acta*). Namun, problematika yuridis muncul tajam dalam perkara Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna akibat adanya perbedaan identitas formal antara Penggugat terdahulu (Ibu) dan Para Penggugat saat ini (Anak-anak). Secara administratif, Ibu dan Anak adalah entitas hukum terpisah (*separate legal entities*)

dengan kecakapan hukum (*rechtsbekwaamheid*) masing-masing, yang menciptakan ketegangan antara teks undang-undang dengan realitas sosiologis para pihak.

Celah normatif ini dimanfaatkan Para Penggugat untuk membangun konstruksi hukum bahwa gugatan *a quo* bukan *ne bis in idem*. Berpegang pada interpretasi gramatikal, mereka mendalilkan bahwa hak konstitusional untuk mengajukan upaya hukum tidak dapat direduksi oleh tindakan hukum ibu mereka dalam perkara terdahulu (Nomor 210), mengingat mereka tidak ditarik sebagai pihak pada saat itu. Argumentasi ini berupaya menggiring Majelis Hakim untuk memandang perkara semata-mata dari aspek formalitas subjek, dengan mengabaikan substansi hubungan keperdataan dan kesatuan kepentingan yang melatarbelakanginya.

Situasi tersebut menghadirkan dilema hukum kompleks bagi Majelis Hakim. Jika terpaku pada pendekatan tekstual semata, gugatan harus dinyatakan dapat diterima (*ontvankelijk*), namun konsekuensinya akan membuka ruang penyalahgunaan hukum (*abuse of process*) di mana setiap anggota keluarga dapat menggugat objek yang sama secara bergantian tanpa henti. Oleh karena itu, Hakim dituntut tidak sekadar menjadi corong undang-undang (*la bouche de la loi*), melainkan harus melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*). Urgensi utamanya adalah beralih dari kebenaran formal menuju kebenaran materiil guna menilai apakah perbedaan subjek tersebut bersifat riil atau sekadar taktik litigasi untuk menghindari kekuatan mengikat (*binding force*) dari putusan sebelumnya.

b. Doktrin Ahli Waris sebagai Penerus Hak (*Rechtverkrijgende*)

Dalam menanggapi eksepsi perbedaan subjek hukum, Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh secara tepat menolak argumentasi formalistik Para Penggugat dengan menerapkan pendekatan hukum perdata materiil. Hakim menilai bahwa meskipun secara fisik Para Penggugat (Anak-anak) adalah individu yang berbeda dengan Penggugat terdahulu (Ibu), namun secara kualitas hukum (*kwaliteit*), kepentingan yang dibawa adalah identik karena objek sengketa merupakan harta peninggalan (*boedel waris*). Ibu dan Anak dalam konteks ini terikat dalam satu kesatuan subjek hukum persekutuan ahli waris. Oleh karena itu,

memisahkan kedudukan mereka dianggap sebagai tindakan yang mengaburkan substansi hukum, mengingat hak yang diperjuangkan anak-anak sejatinya adalah hak yang sama yang telah diselesaikan oleh pewaris atau wakilnya.

Landasan pertimbangan ini berakar kuat pada asas *le mort saisit le vif* dan Pasal 833 KUHPerdara, yang menegaskan bahwa ahli waris adalah penerus hak umum (*rechtverkrijgende onder algemene titel*). Berbeda dengan penerus hak khusus (seperti pembeli), ahli waris secara otomatis (*van rechtswege*) menggantikan kedudukan pewaris tanpa jeda waktu, baik terhadap aset maupun beban sejarah hukum yang melekat padanya. Konsekuensinya, tindakan hukum Erlinawati dalam perkara terdahulu yang telah mengikatkan diri pada Akta Perdamaian secara *mutatis mutandis* mengikat seluruh ahli warisnya. Para Penggugat tidak dapat melepaskan diri dari ikatan perdamaian tersebut dengan dalih tidak ikut menandatangani, karena tindakan penyelesaian sengketa atas harta bersama oleh representasi pewaris berlaku mengikat bagi seluruh persekutuan waris.

Penolakan gugatan ini juga didasarkan pada penerapan asas *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* (tidak ada orang yang dapat mengalihkan hak lebih dari yang dimilikinya). Logika hukumnya adalah ketika Erlinawati, sebagai representasi pemilik aset, telah melepaskan hak gugat terhadap bank melalui mekanisme perdamaian, maka hak gugat pada harta warisan tersebut telah hapus demi hukum. Mustahil bagi turunannya (ahli waris) untuk memiliki hak yang lebih luas daripada induknya (pewaris). Dengan demikian, putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) merupakan penegasan yuridis bahwa ahli waris terikat pada batasan hukum yang dibuat oleh pewarisnya, demi menjamin kepastian hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik.

#### c. Yurisprudensi dan Pencegahan Itikad Buruk

Dalam memperkokoh dasar pertimbangan hukumnya untuk menolak gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh tidak hanya bersandar pada bunyi teks undang-undang semata, melainkan juga merujuk pada *yurisprudensi tetap* Mahkamah Agung Republik Indonesia, khususnya Putusan MA Nomor 1226 K/Sip/2001. Yurisprudensi ini menjadi landasan yuridis

yang vital karena memberikan legitimasi bagi hakim untuk menerapkan asas *ne bis in idem* secara lebih fleksibel dan substantif, melampaui batasan formalitas subjek hukum. Dalam kaidah hukum yang terkandung pada putusan MA tersebut, ditegaskan bahwa meskipun kedudukan subjek atau pihak yang berperkara berbeda secara formal, namun apabila objek sengketa dan status hukum atas tanah tersebut telah diputus dan ditetapkan dalam putusan terdahulu yang berkekuatan hukum tetap, maka perkara baru tersebut harus dinyatakan sebagai *ne bis in idem*. Penggunaan yurisprudensi ini menunjukkan bahwa Majelis Hakim mengadopsi pendekatan hukum yang progresif, di mana keadilan tidak dicari dari kesamaan nama para pihak di atas kertas, melainkan dari kesamaan substansi sengketa yang telah diselesaikan sebelumnya, guna menjamin kepastian hukum (*rechtszekerheid*) atas status objek yang telah dieksekusi atau didamaikan.

Penerapan yurisprudensi ini sejatinya merupakan langkah strategis peradilan untuk merespons dan mencegah praktik litigasi yang beritikad buruk (*bad faith litigation*), yang dalam praktik peradilan perdata sering diistilahkan sebagai fenomena ganti kulit. Praktik ini merupakan *modus operandi* yang lazim ditemukan dalam sengketa eksekusi jaminan perbankan, di mana pihak debitur yang enggan asetnya dilelang menggunakan anggota keluarga yang berbeda-beda secara bergantian untuk mengajukan gugatan guna menunda atau menghalangi proses eksekusi. Pola ini biasanya dimulai dari gugatan oleh debitur utama (Ayah/Suami) yang berakhir dengan kekalahan, dilanjutkan dengan gugatan perlawanan oleh pasangan (Ibu/Istri) yang mungkin berakhir dengan perdamaian namun kemudian diingkari, dan puncaknya adalah munculnya gugatan baru dari anak-anak (Ahli Waris) dengan dalil bahwa hak mereka sebagai ahli waris belum pernah dipertimbangkan. Taktik ini bukan bertujuan untuk mencari keadilan substantif, melainkan semata-mata sebagai upaya mengulur waktu (*buying time*) dan penyalahgunaan prosedur peradilan (*abuse of process*) untuk tetap menguasai fisik objek jaminan meskipun secara hukum hak mereka telah gugur.

Apabila pola litigasi manipulatif semacam ini dibiarkan terus berlangsung dengan berlindung di balik tameng formalistik subjek hukum yang berbeda, maka akan timbul konsekuensi destruktif terhadap sistem hukum jaminan nasional. Asas

*parate executie* yang dijamin oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan akan kehilangan taji dan menjadi lumpuh, karena setiap upaya eksekusi atau lelang yang dilakukan oleh bank akan selalu dapat dipatahkan atau ditunda tanpa batas waktu oleh gugatan silih berganti dari satu keluarga. Hal ini akan menciptakan ketidakpastian hukum yang parah dalam dunia perbankan dan investasi, karena sertifikat hak tanggungan tidak lagi memiliki kekuatan eksekutorial yang nyata. Bank sebagai kreditur akan selalu berada dalam posisi yang dirugikan karena aset jaminan yang seharusnya likuid menjadi aset beku yang tersandera oleh sengketa yang direkayasa, yang pada akhirnya akan merusak iklim ekonomi syariah maupun konvensional di Indonesia.

Oleh karena itu, Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna yang memutuskan mata rantai strategi litigasi ini harus dipandang sebagai sebuah terobosan hukum yang jitu dan berani. Dengan menyatakan secara tegas bahwa Anak (Para Penggugat) memiliki kedudukan hukum yang sama dan sebangun dengan Ibu (Penggugat terdahulu) dalam konteks sengketa harta warisan ini, Hakim Mahkamah Syariah Banda Aceh telah menutup celah hukum (*loophole*) yang selama ini dieksploitasi untuk mempermainkan lembaga peradilan. Putusan ini mengirimkan pesan yudisial yang kuat bahwa pengadilan tidak akan mentolerir upaya-upaya penyelundupan hukum yang menggunakan pergantian subjek keluarga sebagai alat untuk menganulir putusan atau perdamaian yang telah berkekuatan hukum tetap. Langkah ini secara efektif mengembalikan fungsi pengadilan sebagai tempat mencari keadilan, bukan sebagai instrumen penunda kewajiban, serta memberikan perlindungan hukum yang adil bagi pihak Tergugat yang telah beritikad baik dalam mengikuti prosedur lelang dan penyelesaian sengketa.

d. Konsekuensi Hukum Terhadap Dalil Materiil (Harga Lelang & Asuransi)

Dikabulkannya eksepsi *ne bis in idem* oleh Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna membawa implikasi yuridis yang bersifat mutlak dan imperatif terhadap jalannya pemeriksaan perkara, yakni tertutupnya kewenangan hakim untuk memasuki, memeriksa, dan memutus pokok sengketa (*bodem geschil*). Dalam tertib hukum acara perdata, pemeriksaan terhadap syarat

formil gugatan merupakan gerbang utama yang harus dilalui sebelum pengadilan dapat memeriksa substansi atau materi gugatan. Ketika syarat formil tersebut tidak terpenuhi dalam hal ini karena gugatan melanggar asas larangan mengadili perkara yang sama untuk kedua kalinya maka secara otomatis majelis hakim terikat pada prinsip *immediate dismissal* (pemberhentian seketika). Konsekuensinya, hakim dilumpuhkan secara prosedural untuk memberikan penilaian, pertimbangan, atau putusan apa pun terkait kebenaran fakta-fakta materiil yang didalilkan oleh Para Penggugat. Dengan kata lain, begitu palu hakim mengetuk bahwa eksepsi diterima, maka segala argumen mengenai kerugian, kesalahan, atau perbuatan melawan hukum yang didalilkan menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dalam putusan akhir.

Secara spesifik, hal ini berdampak langsung pada nasib dalil-dalil krusial yang diajukan Para Penggugat, seperti tuduhan bahwa harga lelang objek sengketa terlalu rendah (Rp231 juta) dibandingkan harga pasar yang diklaim mencapai Rp500 juta, serta tuntutan agar sisa utang debitur dilunasi melalui klaim Asuransi Jiwa Kredit. Dalam situasi normal, dalil-dalil ini merupakan materi pokok yang sangat serius dan memerlukan pembuktian mendalam melalui pemeriksaan saksi, ahli, dan surat-surat (*bewijsvoering*). Namun, karena gugatan kandas di tahap eksepsi, Majelis Hakim secara hukum dilarang untuk menyentuh isu validitas harga lelang maupun status asuransi tersebut. Ketiadaan pertimbangan hakim mengenai wajar atau tidaknya harga lelang dalam putusan ini bukanlah bentuk kelalaian atau pengabaian hakim terhadap rasa keadilan, melainkan merupakan bentuk ketaatan hakim terhadap batasan kewenangan yang digariskan oleh hukum acara. Hakim menyadari bahwa memberikan pendapat mengenai pokok perkara dalam putusan yang amarnya *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) justru akan menyalahi aturan peradilan dan dapat menjadi alasan pembatalan putusan di tingkat banding.

Dalam konstruksi hukum perdata, seluruh dalil materiil yang diajukan tersebut dianggap telah terserap dan selesai (*finished*) dengan adanya Akta Perdamaian Nomor 210/Pdt.G/2020/MS.Bna pada perkara sebelumnya. Logika hukum yang dibangun adalah bahwa ketika Erlinawati (Ibu Para Penggugat)

menandatangani Akta Perdamaian untuk mengakhiri sengketa dengan pihak Bank dan Pembeli Lelang, maka ia dianggap telah melepaskan segala haknya untuk mempermasalahkan kembali detail-detail transaksi, termasuk masalah harga lelang dan asuransi. Akta Perdamaian tersebut berfungsi sebagai penutup (*closure*) bagi seluruh rangkaian peristiwa hukum yang melingkupi objek sengketa. Oleh karena itu, isu mengenai apakah harga lelang terlalu murah atau apakah asuransi seharusnya cair, dianggap sudah ikut terselesaikan dan disepakati solusinya di dalam klausul-klausul perdamaian tersebut. Menghidupkan kembali isu-isu ini melalui gugatan baru oleh anak-anaknya dipandang sebagai upaya untuk membongkar kembali paket penyelesaian sengketa yang sudah final, yang mana hal tersebut dilarang keras oleh prinsip *res judicata*.

Dengan demikian, tembok prosedural *ne bis in idem* yang dibangun oleh putusan ini berfungsi sebagai penghalang efektif yang memisahkan antara fakta materiil dengan putusan hakim. Hakim menegaskan bahwa kebenaran formil (adanya putusan terdahulu yang mengikat) harus didahulukan di atas pencarian kebenaran materiil baru yang diajukan oleh pihak yang tidak berhak. Hal ini memberikan pelajaran hukum yang penting bahwa sekuat apa pun bukti yang dimiliki oleh Penggugat mengenai kerugian materiil (seperti harga tanah yang jatuh), bukti tersebut tidak akan pernah memiliki nilai pembuktian di mata hukum apabila diajukan dalam wadah gugatan yang cacat formil. Integritas sistem peradilan dipertaruhkan di sini; pengadilan tidak boleh memeriksa ulang isi perut sengketa seperti valuasi aset dan klaim asuransi yang secara yuridis bungkusnya telah disegel permanen oleh akta perdamaian yang sah dan berkekuatan hukum tetap.

## **B. KESESUAIAN PUTUSAN DENGAN KETENTUAN HUKUM PERDATA NASIONAL MENGENAI HAK TANGGUNGAN DAN MEKANISME LELANG SEBAGAI EKSEKUSI JAMINAN**

Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, secara amar berbunyi Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), secara substantif memiliki implikasi yang sangat

kuat dalam mengafirmasi keberlakuan dan supremasi hukum perdata nasional di wilayah Aceh.

Putusan ini menjadi bukti empiris bahwa Mahkamah Syar'iyah, sebagai peradilan khusus yang menerapkan syariat Islam, tetap tunduk pada prinsip universal hukum nasional. Hal ini mengafirmasi tiga poin penting:

- Supremasi Hukum Nasional: Mahkamah Syar'iyah tidak mengabaikan hukum positif dalam sengketa kebendaan.
- Koherensi Sistem Hukum: Prosedur penyelesaian sengketa tidak boleh bertentangan dengan mekanisme eksekusi yang diatur undang-undang.
- Harmonisasi *Lex Specialis* dan *Lex Generalis*: Otonomi khusus Aceh tidak menganulir keberlakuan hukum jaminan nasional, melainkan memperkuatnya melalui hukum acara yang disiplin.

Secara spesifik, putusan ini berfungsi sebagai benteng pelindung bagi pranata Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Undang-undang tersebut memberikan kewenangan atribusi berupa hak *parate executie* kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji. Putusan Hakim yang menghentikan langkah Para Penggugat (ahli waris) untuk mempersoalkan kembali eksekusi yang telah terjadi, sejalan dengan semangat efisiensi yang diusung oleh undang-undang tersebut. Jika gugatan ini diterima, maka esensi dari sertifikat hak tanggungan yang memiliki titel eksekutorial Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa akan terdegradasi maknanya. Penolakan terhadap gugatan berulang ini menjamin bahwa hak istimewa (*droit de preference*) yang dimiliki oleh bank sebagai kreditur preferen tetap terlindungi dari upaya-upaya hukum yang bersifat obstructif, sehingga mekanisme likuidasi aset macet dapat berjalan sesuai dengan koridor hukum yang berlaku.

Selain itu, putusan *a quo* juga memberikan legitimasi yuridis yang kokoh terhadap mekanisme Lelang Negara yang dijalankan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Lelang eksekusi merupakan instrumen publik yang tunduk pada *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang), di mana hasilnya dituangkan dalam Risalah Lelang yang merupakan akta otentik. Dengan

menyatakan bahwa sengketa ini *ne bis in idem* dan telah selesai dengan perdamaian, Hakim secara tidak langsung mengonfirmasi validitas administratif dari proses lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II. Putusan ini menepis keraguan publik terhadap kepastian hasil lelang negara, dengan menegaskan bahwa produk lelang yang telah sah tidak dapat dengan mudah dibatalkan di kemudian hari melalui gugatan yang diajukan oleh pihak-pihak yang memiliki hubungan kepentingan dengan debitur awal. Hal ini vital untuk menjaga integritas institusi lelang negara sebagai sarana penjualan umum yang terpercaya dan berkepastian hukum.

Kesesuaian putusan ini dengan hukum perdata nasional bermuara pada perlindungan terhadap stabilitas ekonomi, yakni:

- Kepastian Intermediasi: Menjamin fungsi bank dalam menyalurkan dan menarik kembali kredit.
- Mitigasi Risiko: Mencegah peningkatan risiko hukum yang dapat menghambat penyaluran kredit di masyarakat.
- Keseimbangan Kepentingan: Menyeimbangkan perlindungan hak asasi (hak gugat) dengan ketertiban umum agar tidak terjadi penyalahgunaan hak (*abuse of right*).

Oleh karena itu, sikap Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh yang konsisten menerapkan hukum acara untuk melindungi hasil eksekusi yang sah adalah cerminan dari peradilan yang responsif terhadap kebutuhan pembangunan ekonomi nasional. Putusan ini menyeimbangkan antara perlindungan hak asasi manusia (hak gugat) dengan ketertiban umum, memastikan bahwa hak gugat tidak disalahgunakan untuk merusak sistem hukum jaminan yang telah mapan.

#### **1. Perlindungan terhadap Asas *Parate Executie* (Analisis Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996)**

Hukum jaminan nasional, sebagaimana terkristalisasi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), dibangun di atas fondasi filosofis untuk memberikan kepastian eksekusi bagi kreditur. Pasal 6

UUHT secara eksplisit memberikan kewenangan atribusi berupa *Parate Executie*, yakni hak bagi pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtig verkoop*) melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi. Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna harus dimaknai sebagai upaya yudisial krusial untuk menyelamatkan eksistensi asas ini dari ancaman pelemahan sistematis. Dalam perkara ini, Tergugat I (Bank Syariah Mandiri) telah melaksanakan hak konstitusionalnya sebagai kreditur preferen. Namun, gugatan baru pasca-eksekusi oleh Para Penggugat (ahli waris) merupakan bentuk resistensi hukum yang menantang validitas asas tersebut. Jika pengadilan membuka ruang pemeriksaan ulang terhadap eksekusi yang sah secara prosedural, maka esensi kekuasaan sendiri yang dijamin undang-undang akan tereduksi menjadi sekadar hak tagih biasa yang berbelit-belit.

Keberanian Majelis Hakim menolak taktik litigasi berulang (*vexatious litigation*) yang kerap digunakan untuk melumpuhkan kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan. Dalam praktik peradilan perdata, fenomena ini dikenal sebagai "Gugatan Berantai" (*Chain Lawsuits*) yang memiliki pola terstruktur:

- Fase Pertama: Gugatan pembatalan akad/lelang oleh Debitur Utama (biasanya berakhir dengan kekalahan atau perdamaian).
- Fase Kedua: Perlawanan (*Verzet*) oleh Pasangan Debitur (Suami/Istri) dengan dalil harta bersama.
- Fase Ketiga: (Seperti dalam perkara *a quo*) Gugatan oleh Ahli Waris dengan dalil perlindungan hak waris untuk menunda pengosongan aset.

Taktik ini sangat destruktif karena mengubah proses eksekusi yang seharusnya sederhana dan berbiaya ringan (*contante justitie*) menjadi proses yang lama dan mahal. Dengan menerapkan asas *ne bis in idem*, Hakim sesungguhnya sedang mendirikan benteng perlindungan bagi pranata Hak Tanggungan dan menegaskan wibawa irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*".

Analisis terhadap putusan ini juga menunjukkan harmonisasi antara perlindungan hak debitur dan kepastian hak kreditur. UUHT memang memberikan

perlindungan bagi debitur melalui mekanisme somasi dan lelang transparan. Namun, ketika prosedur tersebut telah dilalui dan sengketa diselesaikan melalui Akta Perdamaian, maka asas finalitas harus ditegakkan. Upaya Para Penggugat mendalilkan kembali masalah harga lelang atau prosedur internal bank pasca perdamaian dinilai Hakim sebagai tindakan yang mencederai kepastian hukum. *Parate executie* adalah instrumen vital penjaga likuiditas perbankan; apabila setiap lelang rentan dibatalkan bertahun-tahun kemudian oleh keluarga debitur, maka fungsi jaminan sebagai pengaman kredit akan runtuh dan kepercayaan lembaga keuangan untuk menyalurkan pembiayaan akan tergerus.

Konsekuensi dogmatik dari putusan ini adalah penguatan kembali karakter Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan (*zakelijk recht*) yang mutlak. Hak ini memiliki ciri utama yang ditegaskan dalam putusan:

- *Droit de suite*: Hak yang mengikuti benda di tangan siapa pun benda itu berada (termasuk di tangan ahli waris).
- *Droit de preference*: Hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang dibandingkan kreditur lain.

Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna menegaskan bahwa hak eksekusi pada pemegang Hak Tanggungan tidak gugur atau cacat hanya karena pergantian subjek penguasa fisik tanah (dari pewaris ke ahli waris). Hakim memandang bahwa eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah sah dan mengikat seluruh pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, putusan ini menjadi yurisprudensi penting yang menegaskan bahwa *parate executie* bukan sekadar teori buku teks, melainkan norma hukum positif yang wajib ditegakkan pengadilan demi menjamin ketertiban lalu lintas hukum jaminan nasional.

a. Eksistensi Hak Eksklusif Kreditur (*Droit de Preference*)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan privilese yuridis fundamental kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, yang dikenal sebagai hak eksklusif atau *droit de preference*. Hak ini mendudukkan kreditur (dalam *casu* Tergugat I/Bank Syariah Mandiri) sebagai Kreditur Separatis, yakni kreditur yang tidak sejajar dengan kreditur konkuren lainnya, melainkan memiliki posisi prioritas untuk mengambil

pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan objek jaminan. Manifestasi paling nyata dari hak istimewa ini termaktub dalam Pasal 6 UUHT, yang memberikan kewenangan atribusi kepada kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtig verkoop*) apabila debitur cidera janji. Konstruksi hukum ini diciptakan dengan *ratio legis* untuk memberikan kepastian pengembalian dana (*return of fund*) yang disalurkan perbankan, sehingga siklus ekonomi tidak terhambat oleh kredit macet yang penyelesaiannya berlarut-larut.

Kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri ini dikenal sebagai *Parate Executie*, sebuah terminologi yang menyiratkan makna eksekusi yang siap dilaksanakan seketika. Esensinya adalah kewenangan kreditur untuk bertindak seolah-olah sebagai pemilik objek jaminan dalam proses penjualan, tanpa memerlukan *fiat* atau penetapan persetujuan dari Ketua Pengadilan terlebih dahulu. Hal ini membedakannya secara diametral dengan eksekusi putusan pengadilan biasa yang memerlukan prosedur birokrasi panjang. Dengan memegang Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", Tergugat I secara hukum memiliki titel eksekutorial yang memungkinkannya langsung mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL saat debitur wanprestasi. Oleh karena itu, tindakan Tergugat I melelang aset jaminan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), melainkan pelaksanaan hak undang-undang yang sah dan dilindungi konstitusi ekonomi.

Namun, dalam fakta hukum perkara Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, eksistensi hak *parate executie* tersebut mendapat tantangan serius dari gugatan Para Penggugat (anak-anak debitur). Gugatan ini pada hakikatnya merupakan upaya menganulir proses eksekusi yang telah berjalan sesuai koridor Pasal 6 UUHT. Para Penggugat mencoba membangun narasi bahwa pelaksanaan hak istimewa kreditur harus tunduk pada persetujuan ahli waris atau diuji kembali kewajarannya melalui gugatan perdata biasa. Padahal, logika hukum *parate executie* adalah kecepatan dan ringkasnya prosedur; apabila setiap pelaksanaan lelang eksekusi dapat digugat dan diperiksa ulang pokok perkaranya, maka sifat

*parate* (siap/segera) dari eksekusi tersebut akan hilang, berubah menjadi eksekusi biasa yang bergantung pada putusan hakim yang memakan waktu bertahun-tahun hingga *inkracht*.

Oleh karena itu, sikap Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh yang memutuskan tidak menerima gugatan ini (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) memiliki implikasi strategis dalam menyelamatkan kewibawaan Pasal 6 UUHT. Seandainya Majelis Hakim menerima gugatan dan masuk ke pemeriksaan pokok perkara misalnya memeriksa kembali alasan atau harga lelang hal tersebut akan menjadi preseden buruk (*bad precedent*) bagi sistem hukum jaminan. Keputusan semacam itu akan mengirimkan sinyal keliru bahwa *parate executie* tidak memiliki kekuatan eksekutorial mandiri dan mudah dipatahkan oleh gugatan pihak ketiga. Hal ini berpotensi mematikan roh UU Hak Tanggungan, sebab bank tidak akan lagi memandang Hak Tanggungan sebagai agunan yang kuat dan likuid, melainkan agunan yang penuh risiko litigasi. Dengan menolak gugatan tersebut, Hakim menegaskan kembali supremasi hak eksklusif kreditur untuk mengeksekusi jaminan tanpa gangguan litigasi tak berdasar, demi menjaga kepastian hukum dan stabilitas sistem keuangan.

b. Menangkal Fenomena Gugatan Berantai (*Chain Lawsuits*)

Analisis mendalam terhadap pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna menunjukkan adanya konsistensi sikap Majelis Hakim dalam menjaga kewibawaan eksekusi jaminan dari rongrongan praktik litigasi yang manipulatif. Dalam lanskap peradilan perdata di Indonesia, seringkali ditemukan fenomena patologis yang dikenal sebagai gugatan berantai (*chain lawsuits*), di mana pihak debitur yang asetnya telah atau sedang dalam proses lelang melakukan perlawanan hukum secara estafet dan sistematis. *Modus operandi* ini dijalankan dengan memanfaatkan celah hukum acara perdata, dimulai dari debitur utama yang mengajukan gugatan pembatalan lelang (yang biasanya berakhir dengan kekalahan atau perdamaian), kemudian dilanjutkan oleh istri atau suami debitur yang mengajukan perlawanan pihak ketiga (*verzet*) dengan dalil harta bersama, dan puncaknya seperti yang terjadi dalam perkara *a quo*

adalah munculnya gugatan baru dari anak-anak atau ahli waris dengan dalil perlindungan hak waris atau kepemilikan bersama yang seolah-olah terabaikan.

Fenomena gugatan berantai ini memiliki tujuan yang sangat jelas dan pragmatis, yakni bukan untuk mencari keadilan substantif, melainkan semata-mata sebagai taktik untuk mengulur waktu (*buying time tactics*) agar eksekusi tertunda, terhambat, atau bahkan gagal dilaksanakan. Strategi ini secara langsung menyerang efektivitas asas *parate executie* yang diamanatkan oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang seharusnya menjamin proses eksekusi yang siap, segera dan sederhana. Akibat dari manuver litigasi yang silih berganti ini, eksekusi jaminan yang sejatinya memiliki titel eksekutorial menjadi proses yang sangat lambat, berbelit-belit, dan memakan biaya tinggi (*high cost economy*), yang pada akhirnya merugikan kepastian hukum bagi kreditur dan merusak iklim investasi perbankan. Para Penggugat dalam perkara ini tampaknya berupaya mereplikasi pola tersebut dengan meminjam kedudukan hukum mereka sebagai ahli waris untuk membuka kembali sengketa yang sebenarnya telah diselesaikan oleh orang tua mereka.

Namun, Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh dengan jeli membaca pola itikad buruk tersebut dan meresponsnya secara tegas dengan mengabulkan eksepsi *ne bis in idem*. Dengan menyatakan bahwa Para Penggugat (Anak/Ahli Waris) adalah pihak yang memiliki kualitas dan kepentingan hukum yang sama dengan Pewaris/Wakilnya (Ibu) yang telah berdamai pada perkara sebelumnya, Hakim secara efektif memutus mata rantai gugatan tersebut. Pertimbangan hukum ini mengandung makna bahwa pengadilan tidak boleh dijadikan alat untuk memfasilitasi penundaan kewajiban pembayaran utang melalui pergantian subjek penggugat. Hakim menilai bahwa perdamaian yang telah disepakati oleh Ibu Para Penggugat merupakan representasi dari kepentingan seluruh keluarga terhadap aset tersebut, sehingga anak-anaknya tidak memiliki legitimasi untuk menggugat ulang hal yang sama. Keputusan ini merupakan bentuk penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang progresif untuk menghentikan penyalahgunaan hak prosedural yang dapat melumpuhkan sistem peradilan.

Putusan ini pada akhirnya mengirimkan pesan yuridis yang sangat kuat kepada masyarakat luas dan praktisi hukum bahwa keberlakuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bersifat mutlak dan imperatif. Tidak ada toleransi bagi pihak-pihak yang mencoba mengakali prosedur eksekusi yang sah dengan cara menyelubungi diri di balik identitas subjek hukum yang berbeda (keluarga) untuk mempermasalahkan objek sengketa yang sama berulang kali. Penolakan gugatan ini menegaskan bahwa integritas eksekusi jaminan harus dilindungi dari gangguan litigasi yang bersifat vexatious (mengganggu), dan bahwa setiap upaya untuk menghidupkan kembali sengketa yang telah mati (selesai dengan perdamaian) akan kandas di hadapan tembok *ne bis in idem*. Dengan demikian, putusan ini berkontribusi signifikan dalam menciptakan ketertiban hukum dan menutup celah bagi praktik mafia peradilan yang memanfaatkan gugatan berantai untuk menghambat penegakan hukum perdata.

c. Sinkronisasi dengan Pasal 20 UU Hak Tanggungan

Tindakan Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh dalam menolak gugatan Para Penggugat melalui putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) merefleksikan pemahaman yang mendalam dan sinkronisasi yang presisi dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Pasal ini mengatur prinsip fundamental bahwa eksekusi objek Hak Tanggungan merupakan konsekuensi logis dan yuridis yang tak terelakkan apabila debitur terbukti melakukan cedera janji (*wanprestasi*). Konstruksi hukum Pasal 20 UUHT meletakkan cedera janji sebagai *conditio sine qua non* atau syarat mutlak yang memicu lahirnya kewenangan kreditur untuk melakukan eksekusi. Dalam konteks perkara ini, Hakim memandang bahwa tahapan pemicu tersebut telah terlampaui dan terbukti secara sah. Dengan menolak gugatan baru yang mencoba menghentikan atau membatalkan dampak dari eksekusi tersebut, Hakim sesungguhnya sedang menegakkan kausalitas hukum bahwa setiap kelalaian dalam memenuhi kewajiban kontraktual pembiayaan wajib diikuti dengan penegakan hak eksekusi demi pelunasan utang, tanpa dapat diintervensi oleh manuver hukum yang tidak relevan.

Fakta hukum mengenai adanya cedera janji dalam perkara ini telah mendapatkan legitimasi yang sempurna melalui Akta Perdamaian dalam perkara terdahulu (Nomor 210/Pdt.G/2020/MS.Bna). Kesediaan Ibu Para Penggugat untuk menandatangani akta perdamaian guna menyelesaikan sengketa utang piutang dan lelang merupakan pengakuan implisit (*implicit admission*) yang berkekuatan hukum tetap bahwa telah terjadi kegagalan pembayaran (*default*) yang mewajibkan penyelesaian melalui aset jaminan. Oleh karena itu, upaya Para Penggugat dalam perkara Nomor 354 untuk mempersoalkan kembali prosedur lelang merupakan tindakan yang mengalami cacat logika hukum dan bertentangan dengan fakta *notoir* yang telah disepakati sebelumnya. Hakim menilai bahwa dalil-dalil yang menentang prosedur lelang menjadi tidak beralasan karena lelang tersebut adalah hilirisasi dari hulu persoalan yakni wanprestasi yang eksistensinya sudah tidak terbantahkan lagi akibat adanya perdamaian. Mengizinkan gugatan ini berlanjut sama halnya dengan menafikan dasar keberadaan Hak Tanggungan itu sendiri yang berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang saat debitur ingkar janji.

Gugatan Para Penggugat yang mempermasalahkan prosedur lelang pasca perdamaian dinilai sebagai tindakan yang bertentangan secara diametral dengan prinsip eksekusi jaminan yang cepat dan pasti. UU Hak Tanggungan dirancang untuk memberikan kepastian *recoupment* (pengembalian dana) bagi kreditur. Apabila setiap prosedur eksekusi yang telah didasari oleh wanprestasi yang nyata dapat digugat ulang oleh pihak keluarga debitur, maka tujuan pembentukan UUHT untuk mendukung pertumbuhan ekonomi melalui penyaluran kredit akan terhambat. Putusan Hakim yang memutus mata rantai gugatan ini menegaskan bahwa prosedur lelang yang dijalankan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sah karena merupakan derivasi dari hak undang-undang yang timbul akibat wanprestasi. Tindakan Hakim ini melindungi integritas sistem jaminan nasional dengan memastikan bahwa mekanisme eksekusi tidak boleh dipolitisasi atau dimanipulasi melalui litigasi yang ada untuk menghindari dari kewajiban pembayaran utang.

Amar putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dalam perkara ini berfungsi sebagai konfirmasi yudisial yang tegas bahwa setelah syarat cedera janji

terpenuhi dan prosedur lelang dilalui sesuai ketentuan yang berlaku, maka hak kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang adalah final dan tidak boleh diganggu gugat lagi. Putusan ini menutup pintu bagi ketidakpastian hukum yang kerap menghantui proses pasca lelang. Dengan demikian, sinkronisasi antara pertimbangan hakim dengan Pasal 20 UUHT ini memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan: bagi kreditur, hak mereka untuk dieksekusi terjamin; bagi pembeli lelang, hak kepemilikan mereka terlindungi; dan bagi debitur serta ahli warisnya, putusan ini menjadi pengingat bahwa konsekuensi dari wanprestasi terhadap perjanjian Hak Tanggungan adalah eksekusi yang bersifat pasti dan mengikat, yang tidak dapat dibatalkan hanya dengan pergantian subjek penggugat.

## **2. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik (Analisis Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato)**

Aspek krusial lain yang mendapatkan perlindungan fundamental melalui putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) adalah posisi hukum Tergugat III (Junaidi) selaku Pemenang Lelang. Dalam konstruksi hukum perdata nasional, perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik (*derde te goeder trouw*) merupakan pilar utama penjamin kepastian hukum dan stabilitas lalu lintas perekonomian. Landasan normatif ini berpijak pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato, yang menegaskan asas bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat III adalah pihak eksternal yang tidak memiliki hubungan hukum internal dengan sengketa utang-piutang antara debitur dan kreditur. Ia mengikatkan diri dalam perikatan jual beli lelang dengan basis kepercayaan penuh terhadap validitas pengumuman lelang yang diterbitkan negara (KPKNL).

Posisi Tergugat III sebagai pembeli beritikad baik diperkuat oleh fakta hukum bahwa ia telah mematuhi seluruh tahapan sesuai *Vendu Reglement*

(Peraturan Lelang). Kepatuhan prosedural ini melahirkan hak subjektif untuk memperoleh perlindungan hukum, yang dibuktikan dengan:

- Penyetoran Uang Jaminan: Membayar jaminan penawaran lelang secara tunai/transfer sebelum pelaksanaan lelang.
- Partisipasi Terbuka: Mengikuti proses penawaran (*bidding*) secara transparan dan kompetitif.
- Pelunasan Tepat Waktu: Melunasi seluruh harga pokok lelang beserta bea lelang dalam tenggat waktu yang ditetapkan undang-undang.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980, yang meletakkan kaidah hukum tegas bahwa "*Pembeli lelang yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.*" Perlindungan ini juga berkaitan erat dengan kekuatan pembuktian Risalah Lelang sebagai akta otentik (Pasal 1868 KUHPerdara). Risalah Lelang merupakan akta pejabat yang memiliki karakteristik yuridis khusus:

- Kekuatan Pembuktian Sempurna (*Volledig Bewijs*): Membuktikan secara mutlak terjadinya peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli.
- Inviolabilitas Akta: Tidak dapat diganggu gugat oleh pihak yang tidak memiliki kedudukan hukum kuat (seperti ahli waris yang terikat perdamaian).
- Keamanan Transaksi (*Security of Transaction*): Kepentingan pihak ketiga yang jujur lebih diutamakan daripada upaya pemulihan hak debitur yang lalai.

Sikap Majelis Hakim yang memutus mata rantai gugatan dengan putusan NO memberikan kepastian bahwa integritas akta otentik tersebut tetap terjaga. Implikasi dogmatik dari putusan ini adalah terciptanya kepastian hak milik bagi pembeli lelang. Dalam hukum benda (*zakenrecht*), penyerahan yuridis (*juridische levering*) dalam lelang terjadi saat risalah lelang disahkan. Jika gugatan Para Penggugat diterima, akan terjadi situasi *restitutio in integrum* (pengembalian ke keadaan semula) yang sangat kacau, di mana Tergugat III kehilangan tanah yang telah dibayar, sementara uangnya telah didistribusikan kepada kreditur. Putusan Hakim mencegah kekacauan tersebut, sekaligus mengukuhkan prinsip bahwa

risiko hukum akibat sengketa internal keluarga debitur tidak boleh dibebankan kepada pihak ketiga pembeli yang beritikad baik.

a. Doktrin Pembeli Beritikad Baik

Landasan filosofis dan yuridis perlindungan terhadap Tergugat III dalam perkara ini berpijak kokoh pada doktrin pembeli beritikad baik, yang merupakan derivasi dari asas kepatutan dalam hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Pasal tersebut menggariskan norma imperatif bahwa setiap persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*te goeder trouw*). Dalam konteks mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan, Tergugat III telah memantapkan itikad baiknya secara objektif dengan mematuhi seluruh tata cara dan prosedur administratif yang ditetapkan oleh negara melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Kepatuhan Tergugat III yang terbukti mulai dari penyetoran uang jaminan penawaran, partisipasi aktif dalam proses *bidding* yang transparan, hingga pelunasan kewajiban pembayaran harga lelang beserta bea lelang dalam tenggat waktu yang ditentukan, mengukuhkan posisinya sebagai subjek hukum yang jujur. Oleh karena itu, hukum wajib memberikan proteksi terhadap hak-hak yang diperolehnya, karena ia bertindak di atas kepercayaan terhadap validitas otoritas negara yang menyelenggarakan lelang tersebut.

Perlindungan ini semakin diperkuat oleh keberadaan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang telah menjadi kaidah hukum tetap dalam sistem peradilan perdata nasional. Yurisprudensi tersebut secara tegas menyatakan postulat bahwa Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum. Relevansi kaidah ini dalam perkara Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna sangatlah vital, mengingat posisi Tergugat III adalah pihak eksternal yang netral. Ia sama sekali tidak memiliki hubungan hukum internal (*privity of contract*) maupun keterlibatan dalam sengketa keluarga yang terjadi antara Debitur (Ibu Para Penggugat) dengan Para Penggugat (Anak-anaknya). Ketidaktahuan Tergugat III terhadap konflik internal waris atau sengketa utang-piutang keluarga debitur adalah wajar dan dilindungi

hukum, karena dalam sistem lelang publik, pembeli hanya berkewajiban memeriksa aspek formalitas objek yang diumumkan dalam pengumuman lelang, bukan menelusuri sejarah sengketa domestik pemilik asal.

Dalam putusan *a quo*, sikap Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh yang menolak gugatan pembatalan lelang yang diajukan oleh Para Penggugat memiliki implikasi yuridis sebagai bentuk afirmasi terhadap perlindungan pembeli beritikad baik tersebut. Dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), Hakim secara otomatis mendirikan benteng perlindungan bagi hak kepemilikan Tergugat III yang telah diperoleh secara sah. Putusan ini menegaskan bahwa peralihan hak milik yang terjadi melalui mekanisme lelang negara bersifat final dan mengikat, serta tidak dapat digoyahkan oleh gugatan pihak ketiga yang didasarkan pada alasan-alasan yang tidak ada kaitannya dengan prosedur lelang itu sendiri. Tindakan yudisial ini sangat penting untuk menjamin bahwa seseorang yang telah mengeluarkan biaya dan itikad baik untuk memperoleh suatu aset tidak akan kehilangan haknya secara sewenang-wenang akibat sengketa pihak lain yang muncul di kemudian hari.

Sebaliknya, apabila kita menggunakan pendekatan *a contrario*, seandainya gugatan Para Penggugat ini diterima dan dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka akan timbul konsekuensi hukum yang sangat destruktif bagi tatanan hukum benda nasional. Posisi Tergugat III akan sangat dirugikan secara konstitusional karena hak kepemilikannya atas tanah yang dibeli secara sah dan lunas menjadi terombang-ambing dalam ketidakpastian (*legal uncertainty*). Hal ini tidak hanya mencederai rasa keadilan bagi pembeli, tetapi juga akan meruntuhkan kredibilitas sistem lelang negara. Masyarakat akan takut untuk membeli aset melalui lelang eksekusi karena dibayangi risiko pembatalan yang tak berujung oleh keluarga debitur. Oleh karena itu, putusan yang memenangkan stabilitas hak pembeli beritikad baik ini adalah keputusan yang tepat dan beralasan hukum, demi menjaga keseimbangan antara perlindungan hak milik perorangan dan ketertiban umum dalam lalu lintas peralihan hak atas tanah.

b. Kekuatan Risalah Lelang sebagai Akta Otentik

Dalam konstruksi hukum pembuktian perdata, kedudukan hukum Tergugat III sebagai pemilik sah atas objek sengketa dilindungi oleh instrumen bukti yang memiliki derajat tertinggi, yakni Risalah Lelang. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), Risalah Lelang dikualifikasikan sebagai akta otentik karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Dalam hal ini, Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bertindak sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang merekam seluruh peristiwa hukum transaksi jual beli tersebut ke dalam sebuah berita acara resmi. Sebagai akta otentik, Risalah Lelang melekat padanya kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*), mengikat, dan lahiriah. Artinya, apa yang tertuang di dalam akta tersebut dianggap benar adanya dan mengikat para pihak serta pihak ketiga, sampai dapat dibuktikan sebaliknya melalui prosedur hukum yang sangat ketat (seperti pembuktian kepalsuan). Oleh karena itu, peralihan hak yang terjadi melalui instrumen Risalah Lelang memiliki legitimasi yuridis yang jauh lebih kuat dibandingkan dengan jual beli di bawah tangan, karena negara turut serta menjamin kebenaran formil dan materiil dari transaksi tersebut.

Dalam dinamika perkara Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna, Para Penggugat berupaya keras untuk meruntuhkan kekuatan pembuktian Risalah Lelang tersebut dengan mengajukan dalil-dalil mengenai adanya cacat prosedur, seperti kurangnya pihak yang dilibatkan dan penetapan harga lelang yang dianggap terlalu rendah atau tidak wajar. Upaya ini pada dasarnya merupakan serangan langsung terhadap produk tata usaha negara dan akta otentik yang telah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Para Penggugat mencoba menggeser beban pembuktian dengan mendalilkan bahwa prosedur internal lelang cacat hukum, sehingga produk turunannya (Risalah Lelang) harus dinyatakan batal demi hukum. Namun, Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh menunjukkan kecermatan yudisial (*judicial prudence*) yang tinggi dengan tidak serta merta memeriksa dalil-dalil substansial tersebut. Hakim dengan jeli melihat bahwa gugatan ini mengandung cacat formil yang fundamental, yaitu pelanggaran terhadap asas *ne bis in idem*,

karena materi keberatan yang diajukan sejatinya adalah repetisi dari sengketa yang telah diselesaikan melalui perdamaian sebelumnya.

Sikap Majelis Hakim yang menolak untuk membatalkan Risalah Lelang melalui putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) ini menegaskan prinsip hukum bahwa validitas sebuah akta otentik tidak dapat digoyahkan oleh gugatan yang cacat formil. Hakim menyadari bahwa untuk membatalkan sebuah produk lelang negara yang berstatus akta otentik, diperlukan alasan-alasan hukum yang sangat fundamental, terbukti secara sah, dan belum pernah diuji atau diputus sebelumnya. Karena alasan yang diajukan oleh Para Penggugat hanyalah pengulangan dari sengketa lama yang sudah didamaikan oleh orang tua mereka, maka Hakim memilih untuk mempertahankan eksistensi dan validitas Risalah Lelang tersebut. Keputusan ini secara dogmatik menegaskan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik tidak boleh dikalahkan oleh dalil-dalil yang bersifat spekulatif dan repetitif, yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kedudukan hukum yang bersih (*clean hands*) karena terikat pada perdamaian terdahulu.

Pertimbangan ini menunjukkan bahwa putusan tersebut memiliki dimensi sosiologis untuk menjaga kepercayaan publik (*public trust*) terhadap institusi lelang negara. Jika pengadilan dengan mudah membatalkan Risalah Lelang hanya berdasarkan gugatan yang diajukan bertahun-tahun kemudian oleh anak-anak debitur, maka akan timbul preseden yang sangat berbahaya bagi sistem hukum nasional. Tidak akan ada lagi masyarakat atau investor yang berani membeli aset melalui mekanisme lelang negara jika sertifikat (Risalah Lelang) yang mereka terima ternyata rapuh dan mudah dibatalkan di masa depan. Oleh karena itu, putusan ini berfungsi sebagai benteng yang melindungi kepastian hukum dalam sistem lelang, dengan menegaskan bahwa produk lelang negara yang telah sesuai prosedur dan berkekuatan akta otentik adalah final, serta tidak dapat diombang-ambingkan oleh sengketa waris atau ketidakpuasan debitur yang muncul belakangan.

c. Peralihan Hak Milik yang Final

Dalam sistem hukum benda (*zakenrecht*) yang berlaku di Indonesia, mekanisme lelang eksekusi yang diselenggarakan oleh negara merupakan salah

satu cara perolehan hak milik (*acquisitive prescription*) yang sah dan memiliki karakteristik khusus. Berbeda dengan jual beli di bawah tangan yang menggantungkan peralihan hak pada kesepakatan dan penyerahan fisik semata, jual beli lelang memiliki dimensi publik yang kuat di mana negara bertindak sebagai perantara otoritatif untuk memindahkan hak dari debitur kepada pembeli. Momentum yuridis peralihan hak milik dalam lelang terjadi secara definitif pada saat pembeli lelang (Tergugat III) telah melunasi kewajiban pembayaran harga lelang dan bea lelang yang ditetapkan, yang kemudian dibuktikan dengan terbitnya Risalah Lelang. Sejak detik pelunasan dan penerbitan akta tersebut, secara konstruksi hukum, hubungan kepemilikan antara debitur lama dengan objek sengketa telah putus demi hukum, dan seketika itu pula hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang. Prinsip ini menegaskan bahwa lelang menciptakan titel hak baru yang membersihkan objek dari segala beban sengketa sebelumnya.

Penting untuk dipahami secara dogmatik bahwa penerbitan Risalah Lelang berfungsi sebagai *juridische levering* atau penyerahan yuridis yang sempurna. Meskipun secara administratif sertifikat tanah mungkin belum dibalik nama ke atas nama pemenang lelang di Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun secara substantif (*materielrechtelijk*), pemenang lelang sudah berkedudukan sebagai pemilik sah. Risalah Lelang tersebut berkedudukan sebagai alas hak (*title*) yang kuat dan valid untuk dasar pendaftaran balik nama sertifikat tanah. Oleh karena itu, keadaan sertifikat yang masih atas nama debitur lama (atau pewaris Para Penggugat) hanyalah persoalan administrasi pendaftaran tanah semata (*administrative registration*), dan tidak menafikan fakta hukum bahwa hak kepemilikan (*eigendom*) telah berpindah tangan kepada Tergugat III. Gugatan Para Penggugat yang mencoba mempermasalahkan kepemilikan ini dengan mendalilkan warisan sesungguhnya telah kehilangan relevansinya, karena objek waris tersebut telah beralih status hukumnya menjadi milik pihak ketiga melalui prosedur eksekusi yang sah sebelum gugatan diajukan.

Putusan Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna yang menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak Dapat

Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) memberikan implikasi kepastian hukum yang vital, yakni mengukuhkan bahwa peralihan hak yang terjadi melalui lelang tersebut adalah sah, final, dan mengikat. Dengan menolak gugatan melalui mekanisme eksepsi *ne bis in idem*, Hakim secara tidak langsung memberikan stempel legitimasi bahwa proses akuisisi aset yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan koridor hukum dan tidak dapat diganggu gugat lagi. Putusan ini menutup celah ketidakpastian yang selama ini sering menghantui pemenang lelang, di mana kepemilikan mereka seringkali dianggap belum sempurna selama masih ada gugatan dari pihak debitur. Dengan putusan ini, status Tergugat III sebagai pemilik sah menjadi *indisputable* (tidak dapat disangkal), dan ia berhak menikmati segala manfaat kebendaan atas aset tersebut tanpa gangguan (*gangguan vrijwaring*).

Konsekuensi dari putusan ini adalah penolakan sistem hukum terhadap tuntutan *restitutio in integrum* (pengembalian ke keadaan semula) yang tersirat dalam gugatan Para Penggugat. Upaya Para Penggugat untuk meminta tanah dikembalikan ke dalam boedel waris dianggap sebagai tuntutan yang mustahil dikabulkan (*impossible performance*), karena hak milik telah beralih secara prosedural yang dilindungi negara. Membatalkan peralihan hak yang sudah final hanya demi mengakomodasi kepentingan ahli waris yang lalai atau tidak beritikad baik akan merusak tatanan hukum pertanahan nasional. Oleh karena itu, putusan NO ini berfungsi sebagai mekanisme pertahanan sistem hukum (*legal defense mechanism*) untuk melindungi hak milik Tergugat III. Hal ini menegaskan postulat bahwa kepentingan umum dalam kepastian peralihan hak melalui lelang harus didahulukan di atas kepentingan privat ahli waris yang mencoba menganulir transaksi yang sudah selesai (*voldongen feit*).

### **3. Kesesuaian dengan Prosedur Lelang (*Vendu Reglement*) dan Administrasi Negara**

Meskipun dalam amar putusannya Majelis Hakim tidak memasuki ranah pembuktian pokok perkara (*bodem geschil*), putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) ini secara implisit memberikan afirmasi yuridis kuat bahwa prosedur lelang

yang dijalankan Tergugat II (KPKNL Banda Aceh) dianggap sah menurut hukum. Hal ini didasarkan pada asas fundamental dalam Hukum Administrasi Negara, yakni *Praesumptio Iustae Causa* (Praduga *Rechtmatig*). Asas ini mengandung konsekuensi yuridis sebagai berikut:

- Keabsahan Awal: Setiap tindakan atau keputusan pejabat tata usaha negara (KPKNL) harus dianggap sah dan benar menurut hukum sampai ada putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang membatalkannya.
- Beban Pembuktian: Pihak yang mendalilkan ketidaksahan (cacat prosedur) wajib membuktikannya melalui jalur hukum yang tepat.
- Permanensi: Karena gugatan kandas di tahap eksepsi *ne bis in idem*, maka tidak ada putusan pembatalan, sehingga status lelang berdasarkan *Vendu Reglement* menjadi permanen dan tidak terbantahkan.

Putusan ini mengukuhkan kewenangan Tergugat II dalam menjalankan fungsi publiknya berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK). Terkait isu penetapan nilai limit dan harga terbentuk yang sering dipermasalahkan, Hakim menerapkan prinsip *Judicial Restraint* (pembatasan kekuasaan hakim) untuk tidak mengintervensi mekanisme pasar, dengan pembedaan tegas:

- Nilai Limit (*Floor Price*): Merupakan domain Penjual (Bank) yang ditetapkan berdasarkan penilaian *appraisal* independen untuk melindungi nilai aset.
- Harga Terbentuk (*Market Valuation*): Merupakan hasil kompetisi penawaran terbuka di muka umum. Mekanisme ini dianggap telah diterima (*accepted*) ketika sengketa induk diselesaikan dengan perdamaian.

Oleh karena itu, prosedur penetapan harga tidak dapat digugat ulang dengan alasan ketidakwajaran apabila pihak yang berhak (pewaris) sebelumnya telah melepaskan hak gugatnya. Putusan ini berimplikasi pada pengakuan terhadap pemenuhan Asas Publisitas (*Openbaarheid*). *Vendu Reglement* mewajibkan pengumuman lelang melalui surat kabar sebagai syarat mutlak keabsahan. Terkait dalil Penggugat yang mengaku tidak menerima pemberitahuan, putusan ini menegaskan standar objektivitas hukum:

- Fiksi Hukum: Pengumuman di media massa dianggap diketahui oleh seluruh khalayak ramai (*erga omnes*).
- Momentum Keberatan (*Tijdig*): Keberatan administratif harus diajukan sebelum lelang dilaksanakan.
- Fakta Selesai (*Fait Accompli*): Ketidaktahuan ahli waris yang muncul belakangan tidak dapat membatalkan prosedur administratif negara yang telah selesai dilaksanakan secara sah.

Putusan ini memberikan perlindungan hukum vital bagi Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara (*Bestuursorganen*). KPKNL sebagai perantara lelang sering ditarik sebagai pihak dalam sengketa perdata, padahal posisinya hanya pelaksana amanat undang-undang. Putusan ini menegaskan bahwa KPKNL tidak dapat terus menerus digugat untuk prosedur yang sengketa induknya sudah selesai. Hal ini krusial untuk:

- Kelancaran Tugas Negara: Mengamankan pengumpulan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dari sektor lelang.
  - Penyelesaian Kredit Macet: Membantu likuidasi aset *Non-Performing Financing* (NPF) tanpa dihantui risiko gugatan berkepanjangan.
- a. Validitas Penetapan Nilai Limit dan Harga Lelang

Dalam dalil gugatannya, Para Penggugat mengangkat isu krusial mengenai disparitas harga yang signifikan antara harga lelang yang terbentuk (Rp 231 juta) dengan taksiran harga pasar yang mereka klaim (di atas Rp 500 juta). Mereka mengonstruksikan fakta ini sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dengan asumsi bahwa penjualan aset di bawah harga pasar merupakan bentuk kerugian materiil yang harus diganti. Namun, dalam perspektif hukum lelang yang merujuk pada *Vendu Reglement* dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang, harga lelang bukanlah harga yang ditetapkan secara sepihak dan arbitrer, melainkan hasil dari mekanisme pasar yang terbuka dan kompetitif. Proses ini diawali dengan penetapan Nilai Limit oleh Penjual (dalam hal ini Bank Syariah Mandiri) yang didasarkan pada penilaian oleh *appraisal* independen atau penaksir internal yang

kompeten. Nilai Limit berfungsi sebagai harga dasar terendah (*floor price*), sedangkan harga akhir lelang adalah cerminan dari valuasi pasar pada saat lelang berlangsung. Oleh karena itu, mendalilkan rendahnya harga lelang sebagai PMH tanpa membuktikan adanya kecurangan dalam prosedur penawaran adalah argumentasi yang lemah secara yuridis, karena hukum lelang mengakui fluktuasi harga sebagai risiko pasar.

Menyikapi dalil tersebut, Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh dalam Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna mengambil sikap *judicial restraint* (menahan diri) yang tepat dengan tidak memasuki ranah penilaian kewajaran harga. Sikap ini merupakan konsekuensi logis dari diterimanya eksepsi *ne bis in idem*. Hakim menyadari bahwa kewenangan yudisialnya dibatasi oleh tembok prosedural, di mana pengadilan tidak berwenang untuk mencampuri atau menilai ulang substansi materiil yang telah diselesaikan dalam perkara terdahulu. Logika hukum yang dibangun adalah bahwa masalah harga dan prosedur lelang merupakan bagian integral dari sengketa awal antara orang tua Para Penggugat dengan Bank. Ketika sengketa awal tersebut telah diakhiri dengan Akta Perdamaian, maka segala keberatan mengenai valuasi aset dianggap telah terserap dan terakomodasi dalam kesepakatan damai tersebut. Membuka kembali pemeriksaan mengenai harga lelang sama halnya dengan menganulir esensi dari perdamaian itu sendiri.

Keberadaan Akta Perdamaian dalam perkara terdahulu mengandung implikasi persetujuan implisit dari pihak Debitur (wakil dari pemilik aset) terhadap kondisi lelang yang telah terjadi. Dalam klausul perdamaian, biasanya termuat skema penyelesaian utang, baik melalui mekanisme penebusan kembali (*buy back*) atau pengakuan sisa utang pasca lelang. Kegagalan Debitur atau ahli warisnya untuk melaksanakan mekanisme *buy back* yang mungkin telah disepakati tidak serta merta menghidupkan kembali hak mereka untuk menggugat harga lelang awal. Dengan kata lain, Akta Perdamaian berfungsi sebagai *waiver* (pelepasan hak) untuk mempersoalkan hal-hal teknis di masa lalu, termasuk soal harga. Oleh karena itu, dalil harga murah yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi tidak relevan lagi untuk diperiksa (*irrelevant to the merits*), karena

momentum untuk menyanggah nilai limit atau harga lelang telah lewat dan telah tertutup oleh kesepakatan damai yang bersifat final.

Putusan ini juga menegaskan prinsip fundamental dalam hukum administrasi negara, yakni asas *presumptio iustae causa* (praduga rechtmatig). Asas ini menyatakan bahwa setiap tindakan atau keputusan pejabat tata usaha negara dalam hal ini Pejabat Lelang Kelas I yang memimpin lelang harus dianggap sah dan benar menurut hukum sampai ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Pejabat Lelang dalam menetapkan dan mengesahkan harga lelang bertindak berdasarkan kewenangan publik. Karena gugatan pembuktian Para Penggugat ditolak melalui putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO), maka tidak ada putusan pengadilan yang membatalkan tindakan Pejabat Lelang tersebut. Konsekuensinya, anggapan sah terhadap penetapan nilai limit dan harga lelang tersebut berubah menjadi legitimasi yang permanen. Hal ini memberikan kepastian hukum bahwa hasil penilaian dan penjualan yang dilakukan oleh institusi negara tidak dapat digoyahkan hanya berdasarkan persepsi subjektif ahli waris mengenai harga wajar, melainkan harus dihormati sebagai produk hukum yang sah dan mengikat.

b. Transparansi dan Asas Publisitas

Dalam gugatannya, Para Penggugat membangun narasi perlawanan dengan mendalilkan adanya cacat administrasi berupa ketiadaan pemberitahuan lelang yang patut kepada mereka selaku ahli waris. Dalil ini menyentuh aspek transparansi yang menjadi salah satu pilar utama dalam hukum lelang. Namun, perlu dipahami secara dogmatik bahwa rezim hukum lelang di Indonesia yang tunduk pada *Vendu Reglement* (Ordonansi Lelang) dan peraturan pelaksanaannya, menitikberatkan pemenuhan transparansi melalui Asas Publisitas. Asas ini mewajibkan Penjual dan Pejabat Lelang untuk mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui surat kabar harian dan selebaran/tempelan di tempat strategis. Konstruksi hukum ini menganut standar objektivitas, di mana apabila pengumuman telah dilakukan sesuai prosedur formal di media massa, maka seluruh masyarakat termasuk pihak yang berkepentingan dianggap telah

mengetahui adanya lelang tersebut (*fiksi hukum*). Oleh karena itu, klaim subjektif Para Penggugat bahwa mereka secara personal tidak menerima surat pemberitahuan tidak serta menggugurkan keabsahan lelang, selama prosedur pengumuman publik telah terpenuhi secara hukum.

Tindakan Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh yang memutus perkara ini tanpa merasa perlu memanggil saksi fakta atau memeriksa bukti fisik surat kabar tentang pengumuman lelang, menunjukkan kedalaman pemahaman hakim terhadap hierarki hukum acara perdata. Hakim menempatkan kepatuhan terhadap hukum acara formil khususnya larangan mengadili perkara yang sama untuk kedua kalinya (*ne bis in idem*) di atas pemeriksaan keberatan-keberatan teknis administratif. Logika yudisial yang digunakan adalah bahwa pemeriksaan alat bukti mengenai transparansi lelang merupakan bagian dari pemeriksaan pokok perkara (*bodem geschil*). Karena pintu masuk pemeriksaan pokok perkara telah tertutup rapat oleh dikabulkannya eksepsi, maka relevansi untuk membuktikan ada atau tidaknya pengumuman lelang menjadi gugur. Sikap ini menegaskan bahwa kebenaran formil mengenai hilangnya hak gugat akibat perdamaian terdahulu memiliki derajat yang lebih tinggi daripada kebenaran materiil mengenai prosedur administrasi lelang yang dipersoalkan kembali.

Putusan ini sejalan dengan doktrin hukum lelang yang menyatakan bahwa keberatan terhadap prosedur administratif seperti masalah pengumuman atau nilai limit memiliki tenggat waktu yang logis (*reasonable time*). Idealnya, keberatan administratif diajukan sebelum lelang dilaksanakan atau segera setelah risalah lelang terbit melalui mekanisme gugatan pembatalan lelang oleh pihak yang berkepentingan langsung, yakni Debitur (Ibu Para Penggugat). Dalam fakta hukum perkara ini, Debitur telah memilih untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui jalur perdamaian (*dading*) dalam perkara terdahulu. Dengan adanya perdamaian tersebut, secara hukum Debitur telah melepaskan haknya untuk mempersoalkan cacat administrasi yang mungkin ada. Oleh karena itu, upaya Para Penggugat (Anak) untuk mengangkat kembali isu transparansi ini setelah sengketa induknya didamaikan dianggap sebagai tindakan yang *post factum* dan tidak

berdasar, karena hak untuk mengajukan keberatan tersebut telah dikesampingkan (*waived*) oleh tindakan hukum orang tua mereka sendiri.

Implikasi dari dikesampingkannya dalil transparansi ini adalah penguatan kepastian hukum bagi prosedur lelang negara. Putusan ini menegaskan bahwa validitas asas publisitas yang dijalankan oleh KPKNL tidak dapat digoyahkan oleh pengakuan ketidaktahuan pihak keluarga debitur yang muncul belakangan. Jika pengadilan mengakomodir dalil Para Penggugat, maka akan timbul preseden buruk di mana setiap lelang yang telah sah dan diumumkan di koran dapat dibatalkan kapan saja hanya karena ada anggota keluarga debitur yang mengaku tidak menerima surat. Dengan menolak gugatan ini, Hakim melindungi integritas sistem lelang dengan menegaskan bahwa prosedur formal yang telah dilalui dan tidak disanggah pada waktunya oleh debitur utama, dianggap telah memenuhi syarat publisitas dan transparansi yang mengikat umum (*erga omnes*).

c. Implikasi terhadap Kepatuhan Prosedural KPKNL

Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna memiliki dimensi implikasi yang sangat strategis dalam memberikan legitimasi yuridis terhadap eksistensi dan kinerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai instansi vertikal di bawah Kementerian Keuangan. Dengan dikabulkannya eksepsi *ne bis in idem*, putusan ini secara tidak langsung mengukuhkan prinsip hukum administrasi negara bahwa tindakan faktual (*feitelijke handeling*) dan tindakan hukum (*rechtshandeling*) yang dilakukan oleh Pejabat Lelang KPKNL dalam memproses permohonan lelang dari Tergugat I (Bank) adalah sah dan dilindungi oleh hukum. KPKNL, dalam kapasitasnya sebagai perantara lelang, bertindak berdasarkan amanat undang-undang untuk memfasilitasi penjualan umum, di mana validitas tindakannya sangat bergantung pada kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang diajukan pemohon. Ketika pengadilan menyatakan bahwa sengketa induk antara pemohon lelang (Bank) dan termohon lelang (Debitur) telah selesai secara damai dan mengikat, maka secara *mutatis mutandis*, prosedur administratif yang dijalankan KPKNL sebagai derivasi dari hubungan hukum tersebut juga memperoleh stempel keabsahan yang tidak dapat diganggu gugat kembali.

Putusan ini menegaskan batasan pertanggungjawaban hukum bagi KPKNL, di mana institusi negara ini tidak dapat ditarik kembali ke meja hijau secara berulang untuk mempertanggungjawabkan prosedur lelang yang telah selesai (*completed procedure*). Logika hukumnya adalah bahwa KPKNL hanya bertindak sebagai fasilitator eksekusi; ketika para pihak utama yakni Bank selaku Kreditur dan Ibu Para Penggugat selaku Debitur telah menyepakati penyelesaian sengketa melalui Akta Perdamaian, maka segala dalil mengenai cacat prosedur lelang dianggap telah terabsorpsi dan terselesaikan dalam kesepakatan tersebut. Membuka kembali pemeriksaan terhadap KPKNL atas objek yang sama melalui gugatan ahli waris akan menciptakan ketidakpastian hukum yang parah bagi aparatur sipil negara dalam menjalankan tugasnya. Putusan ini menjadi preseden bahwa pejabat lelang tidak boleh dijadikan sasaran litigasi tanpa akhir (*perpetual litigation*) atas tindakan jabatan yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan telah diterima konsekuensinya oleh para pihak yang berkepentingan langsung pada saat itu.

Implikasi sosiologis dan ekonomis dari putusan ini juga sangat vital dalam konteks kelancaran tugas negara, khususnya terkait fungsi KPKNL dalam mengumpulkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Sektor lelang merupakan salah satu kontributor signifikan bagi kas negara melalui pungutan Bea Lelang Penjual dan Bea Lelang Pembeli. Apabila setiap prosedur lelang yang telah menghasilkan PNBP dapat dengan mudah dibatalkan atau digugat tahun kemudian, maka negara berpotensi mengalami kerugian fiskal dan administratif yang besar akibat harus meladeni gugatan dan mengembalikan bea lelang. Sikap Majelis Hakim yang menolak gugatan ini secara efektif melindungi kepentingan fiskal negara tersebut. Putusan ini menjamin bahwa PNBP yang telah dipungut dari transaksi lelang yang sah memiliki status hukum yang tetap, sehingga tidak mengganggu stabilitas pengelolaan keuangan negara yang bersumber dari pelayanan lelang.

Legitimasi prosedural yang diberikan putusan ini berkontribusi langsung pada percepatan penyelesaian kredit macet (*Non Performing Financing/NPF*) di sektor perbankan. KPKNL merupakan mitra strategis perbankan dalam

mencairkan aset agunan yang macet (likuidasi). Jika posisi hukum KPKNL lemah dan mudah digugat oleh pihak ketiga atau ahli waris debitur, maka perbankan akan ragu untuk menggunakan instrumen lelang negara, yang pada akhirnya akan menghambat perputaran roda ekonomi. Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna memberikan sinyal positif bahwa pengadilan mendukung mekanisme lelang sebagai cara penyelesaian kredit macet yang efektif dan berkepastian hukum. Dengan melindungi KPKNL dari gugatan yang tidak berdasar, Hakim turut serta menjaga ekosistem keuangan yang sehat, di mana aset macet dapat segera dialihkan kepada pemilik baru yang lebih produktif melalui mekanisme lelang yang prosedurnya diakui dan dilindungi oleh kekuasaan kehakiman.

### **C. IMPLIKASI HUKUM PUTUSAN TERSEBUT TERHADAP PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN DAN LELANG DALAM PRAKTEK PEMBIAYAAN BERBASIS PRINSIP SYARIAH DI INDONESIA, TERUTAMA DALAM RANAH HUKUM PERDATA KONVENSIONAL.**

Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna memiliki bobot yuridis yang jauh melampaui sekadar produk yudisial yang memutus aspek formil (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*). Di balik amar putusan sela tersebut, terkandung implikasi fundamental dan strategis bagi ekosistem hukum perdata nasional, khususnya pada titik singgung (*intersection*) antara hukum acara perdata, hukum waris, dan eksekusi jaminan syariah. Putusan ini menjadi tonggak yurisprudensi yang menegaskan bahwa pelaksanaan akad syariah (seperti *Murabahah*) yang diikat dengan jaminan Hak Tanggungan tetap tunduk sepenuhnya pada rezim hukum eksekusi nasional yang ketat.

Putusan ini menutup celah hukum bagi debitur untuk berlindung di balik isu sentimental keluarga guna menghindari kewajiban pelunasan utang. Implikasi yuridis ini dapat dipetakan ke dalam tiga dimensi utama:

- Penerapan *Ne Bis In Idem* terhadap Ahli Waris: Putusan ini mengirimkan sinyal kuat bahwa ahli waris tidak dapat diposisikan sebagai pihak ketiga yang asing. Ketika pewaris (orang tua) telah melakukan perikatan utang dan

menyepakati perdamaian, maka sejarah hukum tersebut melekat pada harta warisan (*boedel*) dan mengikat ahli warisnya secara mutlak (*erga omnes* dalam lingkup waris).

- Pemutusan Mata Rantai "Gugatan Berantai": Sikap tegas hakim memotong strategi litigasi estafet yang selama ini menjadi momok perbankan. Dengan menyatakan bahwa penyelesaian sengketa dengan debitur utama bersifat final, risiko eksekusi yang tertunda bertahun-tahun akibat gugatan silih berganti dari anggota keluarga dapat dimitigasi secara signifikan.
- Penegakan Doktrin *Universal Succession*: Merujuk pada asas *le mort saisit le vif*, putusan ini menegaskan kembali bahwa pewarisan meliputi peralihan Aktiva (aset) dan Pasiva (beban tanggung jawab hukum). Anak-anak tidak memiliki *legal standing* untuk menggugat ulang hal yang sudah diselesaikan orang tua mereka, sehingga memberikan kepastian bagi pihak ketiga (pembeli lelang dan kreditur).

Dalam ranah makro ekonomi hukum, putusan ini membawa dampak positif terhadap iklim investasi dan pembiayaan syariah di Indonesia, yakni:

- Penurunan Risiko Hukum (*Legal Risk*): Kepastian bahwa pengadilan akan menolak gugatan waris manipulatif membuat bank tidak perlu membebankan margin risiko yang terlalu tinggi.
- Peningkatan Kepercayaan (*Trust*): Lembaga keuangan semakin percaya untuk menyalurkan pembiayaan karena jaminan memiliki kekuatan eksekutorial yang riil dan dilindungi pengadilan.
- Keseimbangan Neraca Keadilan: Putusan ini melindungi hak prosedural warga negara sekaligus menutup ruang penyalahgunaan hak (*abuse of rights*) yang merugikan ketertiban umum.

Dengan demikian, putusan ini mengukuhkan posisi hukum jaminan nasional sebagai pilar penyangga stabilitas sistem keuangan, di mana utang yang diikat jaminan kebendaan wajib dibayar atau dieksekusi, tanpa memandang siapa pun (pewaris atau ahli waris) yang menguasai fisik aset tersebut.

## 1. Penguatan Kepastian Hukum (*Rechtszekerheid*) dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu tantangan fundamental dalam arsitektur hukum bisnis dan perbankan di Indonesia adalah lemahnya efektivitas eksekusi jaminan kebendaan. Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah mendesain sistem jaminan ideal dengan hak preferen, namun dalam tataran empiris, kepastian tersebut sering terdegradasi akibat maraknya perlawanan hukum tak berdasar. Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna hadir sebagai yurisprudensi krusial yang memperkuat benteng kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dengan menolak toleransi terhadap manuver litigasi yang bertujuan menyandera hak kreditur (*endless litigation*).

Putusan ini berperan vital dalam memutus mata rantai perlawanan semu (*sham litigation*) yang selama ini menjadi *modus operandi* debitur beritikad buruk. Dalam praktik litigasi eksekusi, pola ini bekerja secara estafet (berantai) sebagai berikut:

- Fase Pertama: Gugatan diajukan oleh Debitur Utama (biasanya berakhir dengan kekalahan atau perdamaian).
- Fase Kedua: Perlawanan (*Verzet*) diajukan oleh Pasangan Debitur (Suami/Istri) dengan dalil harta bersama.
- Fase Ketiga: (Seperti dalam perkara *a quo*) Gugatan diajukan oleh Anak-anak/Ahli Waris dengan dalil perlindungan hak waris untuk menunda pengosongan aset.

Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna secara efektif memotong mata rantai terakhir (Fase Ketiga). Dengan menyatakan bahwa anak-anak memiliki kepentingan hukum yang identik dengan orang tua yang telah berdamai, Hakim menutup pintu bagi ahli waris untuk memosisikan diri seolah-olah pihak ketiga yang dirugikan.

Selain itu, putusan ini merevitalisasi integritas Titel Eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan. Irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" sering kali lumpuh (*toothless*) di hadapan gugatan perdata biasa.

Putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) dalam perkara ini mengembalikan wibawa sertifikat tersebut dengan implikasi sebagai berikut:

- Restorasi Kekuatan Eksekutorial: Menegaskan bahwa gugatan cacat formil tidak memiliki daya derogat (daya membatalkan) terhadap eksekusi Hak Tanggungan.
- Kepastian *Enforceability*: Memberikan jaminan bagi bank syariah bahwa akad pembiayaan memiliki tingkat keterlaksanaan yang tinggi.
- Efisiensi Penyaluran Dana: Dengan risiko hukum yang terukur, bank dapat menekan risiko pembiayaan dan meningkatkan efisiensi penyaluran dana ke masyarakat.
- a. Memutus Rantai Perlawanan Semu (*Sham Litigation*)

Dalam realitas praktik litigasi perdata di Indonesia, seringkali dijumpai fenomena patologis yang dikenal dalam diskursus hukum sebagai Perlawanan Semu atau *sham litigation*. Fenomena ini merujuk pada penggunaan instrumen gugatan perdata atau perlawanan (*verzet*) bukan sebagai sarana untuk mencari keadilan substantif, melainkan semata-mata sebagai taktik untuk mengulur waktu (*buying time tactics*) guna menghambat jalannya eksekusi putusan atau lelang yang telah berkekuatan hukum tetap. Ketika sebuah objek jaminan, baik berupa tanah maupun bangunan, hendak dieksekusi atau telah berhasil dilelang oleh kreditur, pihak debitur seringkali menyalahgunakan hak proseduralnya dengan mengajukan gugatan yang substansinya lemah. Tujuannya sangat pragmatis dan destruktif, yakni menciptakan sengketa baru secara artifisial agar objek jaminan tersebut berstatus *status quo* atau dalam keadaan sengketa, sehingga pihak eksekutor (Pengadilan) atau pelaksana lelang (KPKNL) menunda tindakan eksekusi dengan alasan menghormati proses hukum yang sedang berjalan. Praktik ini secara nyata mencederai asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan, serta merugikan pihak kreditur dan pembeli lelang yang beritikad baik.

Taktik *sham litigation* ini seringkali dijalankan secara sistematis melalui pola yang disebut Gugatan Berantai (*Chain Lawsuits*). Pola ini bekerja secara estafet dengan melibatkan anggota keluarga debitur secara bergantian. Pada Fase Pertama, debitur asli mengajukan gugatan terhadap bank, yang biasanya berakhir

dengan kekalahan debitur atau perdamaian. Ketika upaya ini gagal, masuklah Fase Kedua, di mana pasangan debitur (suami/istri) mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) dengan dalil bahwa objek tersebut adalah harta bersama yang tidak boleh dieksekusi tanpa persetujuannya. Jika upaya ini pun kandas, maka dimulailah Fase Ketiga sebagaimana terjadi dalam perkara *a quo* di mana setelah debitur meninggal dunia atau lanjut usia, anak-anaknya selaku ahli waris mengajukan gugatan baru dengan dalil warisan atau tidak tahu menahu mengenai utang piutang orang tuanya. Strategi litigasi berlapis ini dirancang sedemikian rupa untuk menciptakan lingkaran setan sengketa yang tak berujung, sehingga asas *parate executie* yang seharusnya menjamin eksekusi segera menjadi lumpuh total.

Dalam Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna memiliki implikasi hukum yang sangat signifikan dan strategis. Majelis Hakim dalam putusan ini bertindak progresif dengan secara tegas memotong mata rantai gugatan pada Fase Ketiga tersebut. Dengan mengabulkan eksepsi *ne bis in idem* dan menyatakan gugatan anak-anak tidak dapat diterima, Hakim menegaskan bahwa Akta Perdamaian yang telah dibuat oleh orang tua mereka adalah final dan mengikat. Mahkamah Syar'iyah menerapkan asas fundamental *lites finiri oportet*, yang bermakna bahwa setiap persengketaan harus memiliki titik akhir demi kepastian hukum. Hakim menolak membiarkan pengadilan dijadikan panggung sandiwara untuk menghidupkan kembali sengketa yang sudah mati. Putusan ini mengirimkan pesan yuridis bahwa pergantian generasi dari debitur ke ahli waris terikat pada sejarah hukum dan penyelesaian sengketa yang telah dilakukan oleh pewarisnya.

Implikasi praktis dari putusan ini bagi industri perbankan syariah adalah terciptanya efisiensi yang nyata dalam penanganan pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing/NPF*). Kepastian hukum yang dihadirkan oleh putusan ini membebaskan bank syariah dari risiko tersandera selama bertahun-tahun dalam melayani gugatan yang diajukan silih berganti oleh satu keluarga debitur yang sama. Dengan terputusnya rantai gugatan semu ini, bank dapat segera melakukan *recovery* aset dan memulihkan likuiditasnya, yang pada gilirannya akan

menyehatkan kinerja keuangan bank. Putusan ini memberikan legitimasi hukum yang kuat bahwa segala tindakan hukum, putusan, atau perdamaian yang dibuat oleh Kepala Keluarga/Debitur Utama memiliki daya ikat yang meluas (*binding effect*) terhadap seluruh garis keturunan yang berkepentingan terhadap aset tersebut, sehingga menutup celah bagi ahli waris untuk menghambat eksekusi jaminan yang sah.

b. Menjaga Integritas Titel Eksekutorial

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan privilese hukum yang luar biasa kepada Sertifikat Hak Tanggungan melalui pencantuman irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Frasa sakral ini secara yuridis disebut sebagai Titel Eksekutorial, yang memberikan kekuatan hukum kepada sertifikat tersebut setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Secara dogmatik, keberadaan titel ini dimaksudkan agar kreditur tidak perlu lagi menempuh proses gugatan perdata yang panjang (*ordinary civil procedure*) untuk menyita dan melelang aset jaminan ketika debitur wanprestasi. Sertifikat Hak Tanggungan itu sendiri sudah berfungsi sebagai surat keputusan eksekusi yang siap pakai. Namun, integritas konsep yuridis ini seringkali menghadapi ujian berat dalam tataran implementasi. Filosofi kecepatan dan kepastian yang diusung oleh titel eksekutorial kerap tereduksi maknanya akibat benturan dengan dinamika litigasi di lapangan, di mana kekuatan eksekutorial tersebut seringkali tidak dapat dijalankan secara serta-merta.

Dalam praktiknya, kekuatan titel eksekutorial ini seringkali mengalami kelumpuhan atau menjadi mandul akibat adanya resistensi hukum dari pihak debitur berupa pengajuan gugatan perdata biasa ke Pengadilan Negeri atau Mahkamah Syar'iyah. Fenomena ini menciptakan hambatan prosedural yang serius, terutama ketika dikaitkan dengan aspek pengamanan eksekusi. Pihak kepolisian, sebagai aparat yang berwenang memberikan bantuan pengamanan, seringkali bersikap ragu atau enggan untuk mem-back up pelaksanaan eksekusi jaminan apabila mengetahui bahwa objek tersebut sedang menjadi objek sengketa dalam gugatan yang berjalan. Dengan alasan diskresi untuk menghormati proses

hukum dan menjaga kondusivitas (*status quo*), pelaksanaan titel eksekutorial seringkali ditangguhkan sampai adanya putusan pengadilan yang baru. Akibatnya, esensi dari Hak Tanggungan sebagai jaminan yang memiliki *parate executie* menjadi hilang, dan berubah menjadi jaminan biasa yang eksekusinya bergantung pada putusan hakim yang memakan waktu bertahun-tahun.

Dalam konteks problematika inilah, Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna memiliki nilai strategis dalam upaya penguatan kembali (*restoration*) integritas titel eksekutorial. Dengan menolak gugatan baru dari Para Penggugat secara cepat melalui mekanisme eksepsi *ne bis in idem* tanpa perlu melalui proses pembuktian pokok perkara yang panjang hingga akhir sidang Majelis Hakim memberikan sinyal yudisial yang tegas bahwa gugatan yang tidak berdasar atau repetitif tidak boleh melumpuhkan kekuatan titel eksekutorial. Putusan ini menegaskan bahwa tidak semua gugatan perdata serta-merta dapat menunda eksekusi; gugatan yang cacat formil harus segera diputus tidak dapat diterima agar kepastian hukum dari titel eksekutorial tetap terjaga. Sikap hakim ini mengembalikan marwah sertifikat hak tanggungan sebagai instrumen eksekusi yang kuat, yang tidak mudah digoyahkan oleh manuver litigasi yang bertujuan sekadar mengulur waktu.

Implikasi ekonomi dari penguatan integritas titel eksekutorial ini sangat vital bagi ekosistem pembiayaan syariah, khususnya yang menggunakan akad *Murabahah* (jual beli) dengan pengikatan Hak Tanggungan. Kepastian hukum dalam eksekusi berbanding lurus dengan efisiensi biaya dana (*cost of fund*). Tanpa adanya kepastian eksekusi di mana titel eksekutorial mudah dimandulkan oleh gugatan maka bank syariah akan menghadapi risiko hukum (*legal risk*) yang tinggi. Konsekuensinya, bank harus memperhitungkan risiko biaya litigasi yang tak berkesudahan tersebut ke dalam struktur harga, yang menyebabkan *pricing* atau margin pembiayaan syariah menjadi mahal (*high cost economy*). Sebaliknya, dengan adanya yurisprudensi seperti putusan ini yang menjamin efektivitas eksekusi, bank dapat melakukan mitigasi risiko dengan lebih baik, sehingga dapat menawarkan pembiayaan dengan margin yang lebih kompetitif dan adil bagi masyarakat, sesuai dengan prinsip efisiensi dalam ekonomi syariah.

### c. Pencegahan Penyalahgunaan Instrumen *Verzet*

Dalam arsitektur Hukum Acara Perdata Indonesia yang berlandaskan pada HIR/RBg, upaya hukum perlawanan atau yang dikenal sebagai *Verzet* sejatinya didesain oleh pembentuk undang-undang sebagai instrumen perlindungan hukum yang mulia. Instrumen ini disediakan untuk melindungi pihak-pihak yang haknya terlanggar secara tidak adil, baik bagi tergugat yang dikalahkan secara *verstek* (*partij verzet*) maupun bagi pihak ketiga yang hak miliknya terancam oleh penyitaan eksekutorial (*derden verzet*). Namun, dalam praktik peradilan kontemporer, terjadi distorsi yang masif terhadap fungsi filosofis instrumen ini. *Verzet* seringkali tidak lagi digunakan untuk memulihkan hak yang tercederai, melainkan dieksploitasi secara oportunistik sebagai alat taktis untuk menunda eksekusi, khususnya dalam kasus pengosongan rumah atau tanah jaminan. Fenomena penyalahgunaan hak prosedural (*abuse of procedural rights*) ini sangat marak terjadi, di mana debitur yang tidak beritikad baik menggunakan segala celah hukum acara untuk memperlambat jalannya keadilan, menjadikan eksekusi yang seharusnya bersifat pasti menjadi proses yang berlarut-larut dan melelahkan bagi pemenang lelang.

Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna hadir memberikan koreksi doktriner yang fundamental terhadap praktik penyimpangan tersebut, khususnya terkait posisi hukum ahli waris. Putusan ini memberikan implikasi yuridis yang tegas bahwa seorang Ahli Waris tidak memiliki legitimasi hukum untuk memosisikan dirinya sebagai Pihak Ketiga (*Derden*) guna mengajukan perlawanan (*Derden Verzet*) terhadap eksekusi aset orang tuanya. Logika hukum yang dibangun adalah bahwa berdasarkan hukum waris, terjadi peleburan kepribadian hukum antara pewaris dan ahli waris. Karena kedudukan hukum (*legal standing*) ahli waris adalah sama dan sebangun dengan pewaris, maka ahli waris tidak memenuhi kualifikasi sebagai pihak ketiga yang asing terhadap sengketa. Mereka adalah penerus langsung dari debitur itu sendiri. Oleh karena itu, setiap upaya perlawanan yang diajukan oleh ahli waris terhadap eksekusi utang pewaris harus dikualifikasikan sebagai perlawanan debitur atau *Partij Verzet*, bukan perlawanan pihak ketiga.

Klasifikasi sebagai *Partij Verzet* ini membawa konsekuensi hukum yang mematikan bagi upaya hukum Para Penggugat dalam perkara ini. Karena perlawanan mereka dianggap sebagai perlawanan debitur, maka berlakulah asas bahwa jika debitur utama (melalui wakilnya/Ibu) sudah terikat pada perdamaian yang mengakhiri sengketa, maka hak untuk melakukan perlawanan tersebut demi hukum telah gugur. Seorang debitur yang telah mengakui utangnya dan menyepakati penyelesaian damai tidak dapat lagi mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang merupakan akibat dari kesepakatan tersebut. Dengan demikian, putusan ini menegaskan bahwa perdamaian yang dilakukan oleh pewaris atau salah satu representasi ahli waris bersifat mengikat dan menutup pintu bagi anggota keluarga lainnya untuk mengajukan *verzet*. Hal ini membuktikan bahwa mekanisme *verzet* tidak boleh digunakan secara serampangan untuk menganulir kesepakatan damai yang telah berkekuatan hukum tetap.

Putusan ini berfungsi strategis dalam menutup celah hukum (*loophole*) yang selama ini dimanfaatkan untuk melakukan penyelundupan hukum acara (*wetsontduiking*) demi menunda eksekusi. Dengan menolak gugatan Para Penggugat, Hakim secara efektif mencegah taktik manipulatif di mana keluarga debitur bergantian mengajukan perlawanan untuk membeli waktu. Putusan ini menegaskan ketertiban prosedural dengan memberikan batasan yang jelas mengenai siapa yang berhak mengajukan *verzet* dan dalam kondisi apa *verzet* tersebut dapat diterima. Penegasan ini sangat vital untuk memulihkan kepercayaan publik terhadap efektivitas putusan pengadilan, memastikan bahwa eksekusi sebagai mahkota peradilan tidak dapat dipermainkan oleh manuver prosedural yang tidak beritikad baik, serta menjamin bahwa pihak pemenang lelang dapat segera menikmati haknya tanpa gangguan gugatan semu yang tak berkesudahan.

## **2. Penegasan Tanggung Jawab Ahli Waris Perspektif Pasal 833 KUHPerdara**

Implikasi fundamental dari Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna menyentuh jantung hukum waris perdata Barat

yang diresepsi ke dalam sistem hukum nasional: Asas *Saisine* atau doktrin *le mort saisit le vif*. Asas yang terkodifikasi dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara ini menegaskan postulat hukum bahwa para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum (*van rechtswege*), memperoleh hak milik atas segala barang, hak, dan piutang pewaris. Ketentuan ini mengandung makna yuridis bahwa peralihan kekayaan terjadi secara otomatis, seketika, dan tanpa jeda waktu (*ipso jure*) tepat pada saat kematian pewaris.

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menerapkan asas ini secara konsekuen untuk menegaskan bahwa Para Penggugat (Anak-anak) adalah kelanjutan eksistensi hukum (*legal continuation*) dari pewarisnya. Oleh karena itu, kedudukan hukum mereka dalam sengketa ini tidak dapat dipisahkan dari kedudukan hukum pewaris yang telah melakukan perikatan dan penyelesaian sengketa sebelumnya.

Penerapan doktrin ini membawa konsekuensi bahwa pewarisan dalam hukum perdata bersifat Universal (*Universal Succession*). Prinsip ini mengandung tiga elemen kunci yang mengikat ahli waris:

- Peralihan Aktiva: Ahli waris menggantikan kedudukan pewaris terhadap seluruh harta kekayaan dan hak kebendaan.
- Peralihan Pasiva: Ahli waris secara mutlak menggantikan posisi pewaris terhadap seluruh utang, kewajiban, dan beban hukum lainnya.
- Larangan *Cherry Picking*: Ahli waris tidak diperkenankan melakukan praktik tebang pilih hanya mengklaim hak atas tanah sengketa, namun menolak mengakui sejarah sengketa dan beban perdamaian yang melekat padanya.

Hakim menilai bahwa ketika Para Penggugat menerima status sebagai ahli waris, secara otomatis mereka mewarisi riwayat hukum objek sengketa, termasuk keterikatan terhadap Akta Perdamaian yang ditandatangani representasi pewaris (Ibu) terdahulu.

Putusan ini memberikan batasan tegas mengenai tanggung jawab ahli waris terhadap pihak ketiga. Dalam konstruksi perkara ini, Bank dan Pemenang Lelang adalah pihak ketiga yang telah menyelesaikan urusan hukumnya dengan

pewaris/wakilnya. Putusan Hakim mengafirmasi prinsip bahwa tanggung jawab hukum yang telah diselesaikan oleh pewaris tidak dapat dibongkar ulang oleh ahli waris dengan dalil ketidaktahuan. Hal ini sejalan dengan logika hukum bahwa ahli waris bertanggung jawab atas perbuatan hukum pewarisnya seolah-olah perbuatan itu dilakukan oleh dirinya sendiri. Jika pewaris telah melepaskan hak gugat melalui perdamaian (*waiver*), maka ahli waris pun kehilangan hak gugat tersebut.

Implikasi makro dari penegasan Pasal 833 KUHPerdato ini adalah terciptanya kepastian hukum dalam lalu lintas perdata yang melibatkan harta peninggalan. Putusan ini mengirimkan pesan bahwa kematian salah satu pihak dalam perjanjian tidak menghapus kewajiban hukum, melainkan kewajiban tersebut beralih utuh kepada ahli waris. Bagi industri perbankan dan masyarakat, yurisprudensi ini menjamin bahwa transaksi dengan seseorang (pewaris) tetap mengikat secara sah terhadap keturunannya. Tanpa penegasan doktrin *Saisine*, setiap kontrak jangka panjang seperti KPR atau pembiayaan syariah akan memiliki risiko hukum tinggi (*high legal risk*), karena rentan dibatalkan oleh ahli waris di masa depan.

a. Implementasi Doktrin *Le Mort Saisit Le Vif* dan Pasal 833 Ayat (1) KUHPerdato

Implementasi doktrin *le mort saisit le vif* atau asas *saisine* dalam perkara Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna merupakan manifestasi yuridis yang paling nyata dari ketentuan Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato). Pasal tersebut meletakkan postulat fundamental bahwa para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum (*van rechtswege*), memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari orang yang meninggal dunia. Frasa dengan sendirinya mengandung makna bahwa peralihan hak dan kewajiban dari pewaris kepada ahli waris terjadi secara serta-merta (*ipso jure*) tepat pada detik kematian pewaris, tanpa memerlukan formalitas penyerahan fisik atau tindakan hukum tertentu. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh menerapkan asas ini secara ketat untuk menegaskan bahwa kontinuitas kepribadian hukum pewaris terus berlanjut pada diri para ahli warisnya. Oleh karena itu, kedudukan hukum Para Penggugat

(Anak-anak) dalam sengketa ini tidak dapat dipisahkan atau berdiri sendiri dari kedudukan hukum Alm. Hasbi Hasballah maupun Erlinawati (Ibu) sebagai pewaris, karena secara fiksi hukum, ahli waris adalah penyambung lidah dan penyambung raga dari pewaris dalam lalu lintas hukum perdata.

Penerapan asas ini secara implisit menegaskan penolakan pengadilan terhadap praktik tebang pilih (*cherry picking*) yang coba dilakukan oleh Para Penggugat. Dalam hukum waris perdata, penerimaan warisan secara murni membawa konsekuensi yuridis bahwa ahli waris menerima *boedel* waris sebagai satu kesatuan yang utuh (*eenheid*), yang terdiri dari aktiva (harta/aset) dan pasiva (utang/sengketa/beban hukum). Hakim menilai bahwa Para Penggugat tidak diperkenankan secara hukum untuk hanya menerima hak kepemilikan atas tanah sengketa tersebut, namun pada saat yang sama menolak atau mengingkari konsekuensi hukum berupa sengketa dan utang yang melekat erat pada tanah tersebut. Sikap Para Penggugat yang mencoba menggugat kembali objek yang telah dieksekusi atau didamaikan oleh orang tua mereka dianggap sebagai upaya untuk memecah kesatuan harta warisan demi keuntungan sepihak, yang mana hal tersebut bertentangan dengan prinsip keadilan dan integritas hukum waris. Putusan ini menggarisbawahi bahwa menerima warisan berarti menerima paket lengkap: kenikmatan atas aset sekaligus beban tanggung jawab atas riwayat hukum aset tersebut.

Implikasi dogmatik dari putusan ini sangat jelas, yakni mengukuhkan prinsip pewarisan sebagai peralihan hak dan kewajiban secara universal (*universal succession*). Ketika orang tua (Pewaris) semasa hidupnya telah melakukan serangkaian tindakan hukum mulai dari meminjam uang, menjaminkan tanah dengan Hak Tanggungan, hingga menandatangani Akta Perdamaian di muka pengadilan untuk mengakhiri sengketa maka seluruh tindakan hukum tersebut diwariskan dan mengikat anak-anaknya dengan kekuatan yang sama. Tindakan hukum pewaris menciptakan jejak yuridis yang tidak dapat dihapus oleh kematian. Oleh karena itu, Akta Perdamaian yang ditandatangani oleh Ibu Para Penggugat bukan hanya mengikat dirinya pribadi, tetapi secara otomatis mengikat seluruh ahli warisnya. Hakim memandang bahwa persetujuan yang diberikan oleh

pewaris adalah persetujuan ahli waris juga, sehingga tertutup ruang bagi ahli waris untuk mendalilkan bahwa mereka adalah pihak ketiga yang tidak terikat pada kontrak atau perdamaian yang dibuat oleh pewarisnya.

Putusan ini menepis dalil ketidaktahuan (*ignorance*) yang sering dijadikan tameng oleh ahli waris. Ahli waris tidak dapat bersembunyi di balik argumentasi klasik seperti Saya tidak tahu menahu urusan orang tua saya atau Saya tidak dilibatkan dalam penandatanganan perdamaian. Dalam konstruksi hukum perdata yang ditegaskan oleh putusan ini, tanda tangan orang tua secara konstruktif adalah tanda tangan ahli waris juga dalam konteks pengurusan harta peninggalan. Ketidaktahuan subjektif ahli waris tidak dapat menganulir fakta hukum objektif yang telah diperbuat oleh pewaris. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga (seperti Bank dan Pembeli Lelang), bahwa transaksi yang mereka lakukan dengan pewaris bersifat final dan tidak akan dirongrong di kemudian hari oleh anak-anak pewaris. Dengan demikian, doktrin *le mort saisit le vif* dalam putusan ini berfungsi sebagai penjaga stabilitas hubungan hukum perdata, memastikan bahwa kematian debitur tidak mematikan hak kreditur, dan pergantian generasi tidak menghapus kewajiban hukum yang telah disepakati sebelumnya.

b. Batasan Yuridis Gugatan Ahli Waris terhadap Pihak Ketiga dalam Sengketa Perjanjian

Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna secara konstruktif memberikan demarkasi atau batasan yuridis yang tegas mengenai sejauh mana kapasitas seorang ahli waris dapat mengajukan gugatan terhadap pihak ketiga dalam hal ini Bank Syariah Mandiri dan Pembeli Lelang atas tindakan hukum yang telah dilakukan oleh pewarisnya. Dalam pertimbangan hukumnya, Hakim menegaskan bahwa kedudukan ahli waris dalam menghadapi pihak ketiga tidaklah berdiri sendiri sebagai subjek hukum yang otonom, melainkan terikat pada sejarah perikatan yang telah dibangun oleh pewaris. Dalam kasus *a quo*, fakta bahwa orang tua Para Penggugat (Ibu) telah mengikatkan diri dalam Akta Perdamaian untuk menyelesaikan sengketa memiliki implikasi hukum yang mutlak: persetujuan dan pelepasan hak yang dibuat oleh pewaris mengikat

secara penuh kepada ahli warisnya. Hakim menolak dalil Para Penggugat yang mencoba memosisikan diri sebagai pihak luar yang tidak tahu-menahu, karena dalam hukum perjanjian yang dikaitkan dengan hukum waris, perikatan yang dibuat oleh pewaris beralih demi hukum kepada ahli waris, sehingga menutup ruang bagi ahli waris untuk menggugat pihak ketiga atas dasar ketiadaan persetujuan mereka.

Urgensi dari pembatasan hak gugat ini sangat vital untuk mencegah timbulnya kekacauan hukum (*legal chaos*) dalam sistem keperdataan nasional. Bayangkan sebuah hipotesis hukum di mana putusan ini tidak ada atau hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat; maka akan tercipta preseden destruktif di mana setiap perjanjian kredit, jual beli, atau perjanjian damai yang sah yang dibuat oleh seseorang dapat dibatalkan sewaktu-waktu oleh anak-anaknya di kemudian hari dengan alasan sederhana saya tidak dilibatkan. Kondisi ini akan melumpuhkan lalu lintas hukum dan ekonomi, karena tidak akan ada bank, lembaga keuangan, atau investor yang berani bertransaksi dengan orang tua yang memiliki anak, mengingat risiko pembatalan kontrak di masa depan menjadi sangat tinggi dan tidak terukur. Putusan ini hadir sebagai instrumen pengendali sosial (*social control*) yang menegaskan bahwa keamanan transaksi dengan pihak ketiga harus dilindungi dari intervensi internal keluarga yang tidak berdasar hukum.

Secara dogmatik, putusan ini mengembalikan ketertiban hukum dengan menegakkan asas hukum Romawi kuno yang fundamental, yakni *Nemo Plus Juris Transferre Potest Quam Ipse Habet*. Asas ini mengajarkan bahwa tidak ada orang yang dapat mengalihkan hak lebih dari yang dimilikinya. Dalam konteks perkara ini, karena Ibu/Orang Tua Para Penggugat melalui Akta Perdamaian telah melepaskan haknya (*waiver of rights*) untuk menggugat Bank dan membatalkan lelang, maka secara otomatis hak gugat tersebut telah hilang dari *boedel* warisan. Konsekuensi logisnya, anak-anaknya sebagai penerima hak tidak mungkin menerima hak yang lebih besar daripada yang dimiliki ibunya pada saat itu. Jika ibunya sudah tidak memiliki hak menggugat, maka anak-anaknya pun tidak mewarisi hak menggugat tersebut. Hak anak tidak bisa melebihi hak orang tua

dalam konteks objek sengketa yang sama, karena aliran hak tersebut telah terputus oleh tindakan hukum pewaris sendiri.

Dengan demikian, putusan ini memberikan kepastian hukum bagi pihak ketiga (Bank dan Pembeli Lelang) bahwa mereka hanya perlu berurusan dengan subjek hukum yang sah dan berwenang pada saat transaksi terjadi (yaitu pewaris/debitur). Pihak ketiga tidak dibebani kewajiban mustahil untuk meminta persetujuan dari seluruh calon ahli waris di masa depan. Putusan ini mengukuhkan doktrin bahwa tindakan hukum pewaris terhadap pihak ketiga yang dilakukan sesuai prosedur yang berlaku adalah final dan mengikat bagi keturunannya. Penegasan batasan ini sangat krusial untuk menjaga integritas perjanjian dan melindungi pihak ketiga yang beritikad baik dari tuntutan hukum yang bersifat oportunistik dari ahli waris yang merasa dirugikan namun tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

c. Implikasi Hukum terhadap Klausul Asuransi Jiwa Kredit dan Batasan Hak Tuntut Ahli Waris

Dalam dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan argumentasi materiil yang cukup fundamental, yakni bahwa kewajiban utang almarhum Hasbi Hasballah seharusnya telah lunas atau hapus demi hukum (*null and void*) melalui mekanisme Asuransi Jiwa Kredit (*Credit Life Insurance*) yang menutup risiko kematian debitur. Dalil ini didasarkan pada asumsi bahwa setiap pembiayaan perbankan, khususnya syariah, umumnya diproteksi oleh pertanggungan asuransi yang akan melunasi sisa pokok pembiayaan (*outstanding principal*) apabila debitur meninggal dunia. Namun, karena gugatan ini kandas pada tahapan eksepsi formil dengan putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* (NO), Majelis Hakim tidak memiliki kewenangan untuk memasuki ranah pembuktian pokok perkara (*bodem geschil*) guna memverifikasi validitas polis, masa berlaku pertanggungan, maupun alasan penolakan klaim dari pihak asuransi (jika ada). Ketiadaan pertimbangan hakim mengenai substansi asuransi ini bukan berarti pengadilan mengabaikan hak nasabah, melainkan merupakan konsekuensi logis dari penerapan hukum acara yang ketat, di mana pemeriksaan materiil tidak dapat dilakukan di atas fondasi gugatan yang cacat formil akibat pelanggaran asas *ne bis in idem*.

Meskipun isu asuransi ini tidak diperiksa secara meritum, putusan ini mengandung implikasi yuridis tersirat yang sangat krusial mengenai doktrin kepatutan waktu (*timeliness*) dalam pengajuan klaim. Putusan ini mengajarkan kedisiplinan hukum bahwa setiap keberatan administratif, termasuk tuntutan pencairan manfaat asuransi, memiliki batasan waktu prosedural dan momentum hukum yang tepat untuk diajukan. Dalam fakta hukum perkara ini, orang tua Para Penggugat (atau wakilnya dalam perkara terdahulu) telah menerima perhitungan sisa utang dan menyepakati penyelesaiannya melalui Akta Perdamaian tanpa menjadikan kegagalan klaim asuransi sebagai syarat tangguh (*condition precedent*) atau alasan pembatalan perdamaian. Persetujuan terhadap Akta Perdamaian tersebut secara konstruktif dimaknai sebagai pengakuan utang (*schuldbekentenis*) yang sekaligus menggugurkan hak untuk mempersoalkan kembali komponen-komponen pengurangan utang yang seharusnya ditanggung asuransi. Dengan kata lain, momentum untuk memperjuangkan klaim asuransi adalah sebelum perdamaian ditandatangani, bukan setelah sengketa ditutup dan dieksekusi.

Putusan ini menegaskan prinsip hukum bahwa ahli waris tidak memiliki kapasitas untuk merevitalisasi isu hukum yang telah mati atau dikesampingkan oleh pewarisnya. Jika pewaris semasa hidupnya atau wakilnya telah bersikap pasif atau menerima keputusan bank terkait tidak cairnya asuransi yang dibuktikan dengan kesediaan membayar sisa utang atau merelakan agunan dilelang maka sikap hukum tersebut mengikat para ahli warisnya (doktrin *waiver* atau pelepasan hak). Ahli waris tidak dapat mengangkat kembali isu asuransi di kemudian hari sebagai dalil baru untuk membatalkan eksekusi, karena hak tuntutan tersebut dianggap telah kedaluwarsa secara prosedural (*procedural expiration*) seiring dengan lahirnya kesepakatan damai. Putusan ini memberikan batasan tegas bahwa ahli waris tidak boleh menggunakan ketidaktahuan mereka mengenai detail polis asuransi orang tua sebagai alasan untuk menggoyang kepastian hukum dari penyelesaian kredit yang sudah final.

Implikasi dari dikesampingkannya dalil asuransi ini adalah terciptanya kepastian hukum bagi lembaga keuangan dalam mengelola risiko kredit macet.

Jika pengadilan mengizinkan ahli waris untuk menggugat kembali utang yang sudah lunas (lewat eksekusi/damai) dengan alasan asuransi yang belum diklaim bertahun-tahun kemudian, maka neraca keuangan perbankan akan mengalami ketidakpastian yang parah. Bank tidak akan pernah bisa menutup buku (*closing*) atas suatu rekening kredit macet karena selalu dibayangi risiko gugatan asuransi dari ahli waris di masa depan. Putusan ini menyetujui praktik perbankan dengan menegaskan bahwa Akta Perdamaian berfungsi sebagai *release and discharge* (pembebasan dan pelunasan) yang komprehensif, yang menutup segala celah sengketa turunan, termasuk sengketa mengenai pertanggungjawaban asuransi yang tidak diajukan pada waktunya. Hal ini mendidik masyarakat agar lebih proaktif dan teliti dalam menyelesaikan administrasi asuransi saat debitur meninggal dunia, dan tidak menundanya hingga sengketa eksekusi terjadi.

d. Harmonisasi Antara Prinsip Syariah dan Hukum Acara Perdata Nasional dalam Sengketa Ekonomi Syariah

Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna membawa implikasi yang sangat signifikan dalam diskursus teoretis maupun praktis mengenai harmonisasi antara Prinsip Syariah dan Hukum Acara Perdata Nasional. Seringkali terdapat persepsi dikotomis yang mempertentangkan antara pendekatan syariah yang menekankan aspek keadilan substansial dan kemaslahatan (*maslahah*), dengan pendekatan hukum positif yang menekankan kepastian teks dan prosedur formil. Namun, putusan ini mematahkan dikotomi tersebut dengan menunjukkan sebuah konvergensi yang elegan. Dengan menolak gugatan Para Penggugat melalui penerapan asas *ne bis in idem*, Majelis Hakim sesungguhnya sedang menegakkan prinsip syariah melalui instrumen hukum acara nasional. Dalam Islam, kepatuhan terhadap perjanjian yang telah disepakati (*uqud*) dan penyelesaian sengketa yang telah diputuskan oleh *Qadhi* (hakim) adalah kewajiban agama. Oleh karena itu, penerapan aturan prosedural yang ketat untuk menolak gugatan ulang bukanlah bentuk pengabaian terhadap keadilan Islam, melainkan justru merupakan mekanisme perlindungan terhadap kehormatan putusan dan perjanjian damai yang sah menurut syariat maupun hukum negara.

Secara spesifik, putusan ini merefleksikan kepatuhan terhadap akad perdamaian atau *As-Sulh* sebagai salah satu prinsip fundamental dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Al-Qur'an dan Hadis menempatkan *Sulh* sebagai metode penyelesaian sengketa yang paling mulia dan diutamakan (*As-Sulhu Khair*). Dalam perkara terdahulu, pihak orang tua Para Penggugat telah menempuh jalan *Sulh* ini yang kemudian diformalisasi menjadi Akta Perdamaian. Putusan Hakim yang menolak upaya ahli waris untuk merusak perdamaian tersebut sesungguhnya merupakan bentuk penegakan hukum Islam yang melarang pengkhianatan terhadap janji (*wanprestasi*). Harmonisasi terlihat jelas di sini: Hukum Acara Perdata Nasional menyediakan wadah formalnya (Akta Van Dading yang eksekutorial), sementara Prinsip Syariah memberikan ruh atau substansinya (kewajiban menjaga amanah perjanjian damai). Hakim Mahkamah Syar'iyah dalam hal ini berhasil memadukan kedua sistem tersebut dengan menegaskan bahwa mengingkari perdamaian yang sah adalah tindakan yang cacat secara hukum formil sekaligus tercela secara etika syariah.

Putusan ini menepis keraguan mengenai objektivitas Peradilan Agama/Mahkamah Syar'iyah dalam menangani sengketa bisnis. Selama ini, terdapat kekhawatiran di kalangan pelaku industri keuangan bahwa pengadilan berbasis agama cenderung terjebak pada keberpihakan emosional kepada nasabah perorangan (*pro-debtor*) dengan dalih kemanusiaan atau perlindungan kaum lemah (*mustadh'afin*), sehingga seringkali mengabaikan kepastian kontrak komersial. Putusan Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna membuktikan sebaliknya. Mahkamah Syar'iyah menunjukkan profesionalisme tinggi dengan tetap tegak lurus pada koridor hukum acara perdata yang berlaku universal. Hakim tidak terhanyut oleh narasi sentimental ahli waris yang kehilangan tanah, melainkan fokus pada fakta objektif bahwa sengketa tersebut telah selesai secara hukum. Hal ini membuktikan bahwa dalam sengketa ekonomi syariah, prinsip keadilan (*Al-Adl*) dimaknai secara proporsional, yakni menempatkan sesuatu pada tempatnya; memberikan hak kepada yang berhak (Bank dan Pemenang Lelang) dan menolak tuntutan yang tidak berhak (gugatan berulang ahli waris).

Implikasi jangka panjang dari harmonisasi ini adalah terciptanya iklim investasi dan kepastian usaha yang kondusif bagi pertumbuhan industri keuangan syariah di Indonesia. Kepastian bahwa Mahkamah Syar'iyah akan menerapkan hukum formil secara disiplin termasuk menolak gugatan yang melanggar asas *ne bis in idem* memberikan rasa aman bagi perbankan syariah. Bank Syariah sebagai lembaga intermediasi yang mengelola dana umat membutuhkan kepastian bahwa akad-akad pembiayaan dan jaminan yang mereka buat memiliki kekuatan eksekutorial yang riil. Dengan adanya putusan ini, terbentuklah yurisprudensi yang menegaskan bahwa sistem peradilan agama di Indonesia adalah sistem yang modern dan terintegrasi, yang mampu menyelaraskan nilai-nilai transendental syariah dengan ketertiban prosedural hukum positif, demi mewujudkan keadilan yang berkepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan ekonomi syariah.

e. Kepatuhan pada Akad Perdamaian (*As-Sulh*) dalam Perspektif Harmonisasi Hukum Islam dan Hukum Positif

Dalam khazanah hukum Islam, perdamaian atau *As-Sulh* menempati hierarki yang sangat mulia dan strategis sebagai metode penyelesaian sengketa (*dispute resolution*). Al-Qur'an dan Hadis secara konsisten menganjurkan umat untuk mengakhiri perselisihan melalui jalan damai (*ishlah*) daripada membiarkannya berlarut-larut dalam konflik litigasi yang destruktif. Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna merefleksikan internalisasi nilai-nilai transendental tersebut ke dalam pranata hukum positif. Akta Perdamaian yang menjadi batu sandungan bagi gugatan Para Penggugat dalam perkara ini bukan sekadar dokumen administratif negara, melainkan manifestasi dari akad *Sulh* yang sakral. Dalam perspektif fikih muamalah, ketika para pihak dalam hal ini orang tua Para Penggugat dengan pihak Bank telah berikrar untuk berdamai, maka lahirlah kewajiban agama (*wajib syar'i*) untuk menaati isi kesepakatan tersebut. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap Akta Perdamaian tidak hanya dimaknai sebagai ketaatan pada hukum acara perdata (Pasal 130 HIR), tetapi juga sebagai bentuk ketakwaan dalam menjaga amanah perjanjian sebagaimana diperintahkan syariat.

Putusan Mahkamah Syar'iyah ini menunjukkan sebuah harmonisasi yang indah dan presisi antara prinsip Syariah dengan Hukum Acara Perdata Nasional. Dengan menolak gugatan baru yang diajukan oleh ahli waris yang berniat merusak atau menganulir perdamaian lama, Majelis Hakim sesungguhnya sedang menjalankan fungsi ganda: sebagai penegak hukum negara dan penjaga nilai syariah. Di satu sisi, Hakim menegakkan kekuatan eksekutorial *Akta Van Dading* yang menjamin kepastian hukum positif; di sisi lain, Hakim menegakkan prinsip syariah mengenai larangan berkhianat atau ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap kesepakatan damai yang telah dibuat. Penolakan terhadap gugatan ini mengirimkan pesan teologis-yuridis bahwa syariat Islam tidak mentolerir tindakan manipulatif yang menggunakan dalil-dalil formal untuk mencederai substansi perdamaian yang telah disepakati sebelumnya. Harmonisasi ini membuktikan bahwa hukum Islam dan hukum positif tidaklah bertentangan, melainkan saling memperkuat dalam menegakkan keadilan kontraktual.

Implikasi yuridis dari kedudukan *Sulh* ini sangat fundamental bagi masyarakat Aceh dan pelaku ekonomi syariah nasional. Putusan ini memberikan peringatan keras bahwa masyarakat tidak boleh bermain-main dengan Akta Perdamaian. Begitu kata sepakat diucapkan di hadapan majelis hakim dan dituangkan ke dalam akta otentik, maka kesepakatan tersebut bertransformasi menjadi hukum yang mengikat secara dimensi ganda: mengikat secara ukhrawi (dunia akhirat) berdasarkan prinsip syariah, dan mengikat secara eksekutorial berdasarkan hukum negara. Konsekuensinya, setiap klausul dalam perdamaian tersebut, termasuk pelepasan hak atas tanah atau pengakuan sisa utang, memiliki kekuatan pemaksa yang tidak dapat ditarik kembali hanya karena perubahan pikiran atau pergantian generasi ke ahli waris. Kualitas keterikatan ini menuntut integritas moral yang tinggi dari para pihak untuk melaksanakan isi perdamaian dengan itikad baik.

Upaya untuk mengingkari perdamaian melalui pengajuan gugatan baru oleh ahli waris sebagaimana dilakukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini dipandang oleh konstruksi hukum putusan ini sebagai tindakan yang cacat secara formil dan materiil. Tindakan tersebut tidak hanya melanggar asas *ne bis in idem*

dalam hukum acara, tetapi juga mencederai semangat *Sulh* dalam ekonomi syariah. Dalam ekosistem ekonomi syariah yang berbasis kepercayaan (*trust*) dan keadilan, tindakan mengingkari janji damai adalah bentuk *moral hazard* yang merusak reputasi industri. Oleh karena itu, putusan ini berfungsi sebagai instrumen edukasi hukum bagi masyarakat bahwa penyelesaian sengketa melalui perdamaian di Mahkamah Syar'iyah adalah jalan satu arah yang final; tidak ada ruang untuk berbalik arah atau melakukan manuver hukum lanjutan setelah akad damai ditandatangani dan disahkan oleh pengadilan.

### **3. Analisis Objektivitas dan Profesionalisme Mahkamah Syar'iyah dalam Sengketa Ekonomi Syariah**

Selama satu dekade terakhir, seiring dengan beralihnya kewenangan penyelesaian sengketa perbankan syariah ke lingkungan Peradilan Agama (termasuk Mahkamah Syar'iyah di Aceh) pasca-putusan Mahkamah Konstitusi, muncul kekhawatiran laten di kalangan praktisi perbankan dan pelaku industri keuangan. Kekhawatiran tersebut berpusat pada stigma bahwa Peradilan Agama cenderung memiliki bias keberpihakan kepada nasabah (*pro-debtor bias*) dengan landasan pertimbangan kemanusiaan atau perlindungan terhadap pihak yang dianggap lemah (*mustadh'afin*). Persepsi ini melahirkan asumsi bahwa hakim-hakim agama mungkin akan mengabaikan kepastian hukum kontrak dan eksekusi jaminan demi mengakomodasi narasi kesulitan hidup debitur, yang pada gilirannya dapat merusak prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan kepastian pengembalian dana. Namun, Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna hadir sebagai antitesis yang kuat untuk menepis anggapan skeptis tersebut. Putusan ini membuktikan secara empiris bahwa Mahkamah Syar'iyah memiliki kapasitas institusional untuk bertindak objektif, profesional, dan tegak lurus pada koridor hukum acara perdata yang berlaku universal, tanpa terdistorsi oleh sentimen subjektif.

Dalam memeriksa perkara *a quo*, Majelis Hakim menunjukkan kematangan yudisial dengan tidak terhanyut oleh narasi emosional yang dibangun oleh Para Penggugat. Narasi mengenai anak-anak yang kehilangan tanah warisan atau

keluarga yang terzalimi oleh pelelangan merupakan dalil yang seringkali efektif untuk memancing simpati dalam sengketa perdata biasa. Akan tetapi, Majelis Hakim mampu memisahkan antara aspek emosional dengan fakta hukum yang objektif. Hakim memusatkan pertimbangannya pada fakta yuridis bahwa sengketa tersebut sejatinya telah selesai dan berkekuatan hukum tetap melalui Akta Perdamaian dalam perkara terdahulu. Dengan menerapkan asas *ne bis in idem* secara ketat, Hakim menegaskan bahwa keadilan prosedural dan kepastian hukum adalah prioritas utama. Sikap ini menunjukkan bahwa Mahkamah Syar'iyah mampu menempatkan hukum sebagai panglima, di mana perasaan iba terhadap ahli waris tidak boleh mengalahkan kebenaran formil mengenai telah selesainya sengketa tersebut secara hukum.

Putusan ini mengukuhkan integritas Mahkamah Syar'iyah sebagai forum adjudikasi sengketa bisnis yang andal. Kemampuan hakim dalam membedah konstruksi hukum waris dan mengaitkannya dengan hukum jaminan serta hukum acara perdata menunjukkan kompetensi teknis yang mumpuni. Hakim tidak menggunakan dalil-dalil agama secara parsial untuk membatalkan utang atau menghalangi eksekusi, melainkan menggunakan prinsip syariah (seperti kewajiban menepati janji/akad) untuk memperkuat penegakan hukum positif. Hal ini membuktikan bahwa objektivitas peradilan tidak tergadaikan oleh label syariah, melainkan justru diperkuat olehnya. Putusan ini mengirimkan pesan bahwa Mahkamah Syar'iyah adalah lembaga peradilan modern yang menghormati kontrak komersial dan mekanisme pasar (lelang) yang sah, serta tidak akan memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang tidak beritikad baik, meskipun mereka berlindung di balik status sosial sebagai ahli waris yang tampak lemah.

Implikasi makro dari objektivitas yang ditunjukkan dalam putusan ini adalah meningkatnya indeks kepercayaan (*trust*) lembaga keuangan, khususnya Bank Syariah, terhadap sistem peradilan agama di Aceh. Kepastian hukum adalah mata uang yang paling berharga dalam industri keuangan. Ketika bank syariah melihat bahwa pengadilan mampu melindungi hak-hak kontraktual mereka dari gugatan yang tidak berdasar, maka persepsi risiko hukum (*legal risk*) akan

menurun. Hal ini akan mendorong perbankan syariah untuk lebih percaya diri dan ekspansif dalam menyalurkan pembiayaan di wilayah Aceh, karena mereka memiliki keyakinan bahwa agunan yang mereka ikat memiliki kekuatan eksekutorial yang riil dan dilindungi oleh pengadilan. Dengan demikian, putusan ini berkontribusi signifikan dalam menciptakan iklim investasi yang sehat, di mana hak kreditur dan debitur dilindungi secara seimbang berdasarkan aturan main yang jelas, bukan berdasarkan keberpihakan yang bias.



## BAB IV PENUTUP

### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 354/Pdt.G/2020/MS.Bna tentang sengketa ekonomi syariah terkait hak tanggungan dan lelang, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan Asas *Ne Bis In Idem* terhadap Ahli Waris, dasar pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan alasan *ne bis in idem* adalah tepat dan beralasan hukum. Meskipun secara formal subjek hukum (Para Penggugat/Anak) berbeda dengan Penggugat terdahulu (Ibu), namun secara materiil dan kualitas hukum (*hoedanigheid*), mereka merupakan satu kesatuan subjek hukum dalam persekutuan ahli waris. Hakim secara tepat menerapkan doktrin *le mort saisit le vif* dan Pasal 833 KUHPerdata, yang menegaskan bahwa ahli waris secara otomatis menggantikan kedudukan pewaris, termasuk terikat pada Akta Perdamaian yang telah dibuat sebelumnya. Oleh karena itu, putusan ini menegaskan bahwa perdamaian yang dilakukan oleh pewaris bersifat final dan mengikat bagi seluruh keturunannya, sehingga menutup celah hukum bagi ahli waris untuk menggugat kembali objek yang sama.
2. Kesesuaian dengan Hukum Jaminan Nasional dan Perlindungan Pembeli, putusan ini telah sesuai dan selaras dengan ketentuan hukum perdata nasional, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan lelang (*Vendu Reglement*). Penolakan terhadap gugatan Para Penggugat merupakan bentuk perlindungan yudisial terhadap asas *Parate Executie* (hak eksekusi langsung) yang dimiliki kreditur dan asas publisitas dalam lelang. Putusan ini juga memberikan kepastian hukum bagi Pemenang Lelang (Tergugat III) sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang. Dengan tidak membatalkan risalah lelang, Mahkamah Syar'iyah menegaskan bahwa peralihan hak

melalui lelang negara adalah sah dan tidak dapat diganggu gugat oleh dalil-dalil waris yang diajukan secara tidak tepat waktu (*post factum*).

3. Implikasi terhadap Stabilitas Ekonomi Syariah, implikasi hukum dari putusan ini sangat signifikan dalam memutus mata rantai gugatan berantai (*chain lawsuits*) yang kerap digunakan debitur nakal untuk menghambat eksekusi jaminan. Putusan ini menjadi yurisprudensi penting yang harmonis dengan prinsip syariah (*As-Sulh* atau perdamaian) dan hukum acara perdata, yang menegaskan bahwa ingkar janji terhadap perdamaian tidak dapat dibenarkan. Hal ini memberikan dampak positif bagi iklim investasi dan kepastian hukum perbankan syariah di Aceh, karena menjamin bahwa sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang riil dan tidak mudah dimandulkan oleh taktik litigasi yang manipulatif.

## **B. SARAN**

Berdasarkan kesimpulan di atas, Penulis mengajukan beberapa saran sebagai rekomendasi yuridis dan praktis:

1. Bagi Lembaga Peradilan (Hakim)  
Diharapkan agar para Hakim di lingkungan Peradilan Agama maupun Mahkamah Syar'iyah tetap konsisten dan berani dalam menerapkan asas *ne bis in idem* secara substantif, khususnya terhadap ahli waris. Mengingat kedudukan ahli waris adalah sebagai *rechtverkrijgende* (penerus hak dan kewajiban), maka Hakim harus jeli melihat bahwa meskipun subjek hukumnya berbeda secara personal, namun kualitas hukumnya adalah satu kesatuan dengan pewaris. Konsistensi ini sangat diperlukan untuk menjaga kewibawaan putusan, mencegah penumpukan perkara yang repetitif, dan memberikan sinyal kuat kepada pencari keadilan bahwa perdamaian (*Akta Van Dading*) adalah final dan mengikat
2. Bagi Lembaga Keuangan Syariah (Kreditur)  
Disarankan kepada perbankan syariah untuk meningkatkan manajemen risiko litigasi dengan memastikan bahwa setiap kesepakatan damai atau

restrukturisasi sengketa didokumentasikan dalam akta otentik yang kuat secara pembuktian. Bank juga harus memastikan seluruh prosedur eksekusi Hak Tanggungan dan mekanisme lelang dilakukan dengan sangat teliti dan sesuai dengan UU Hak Tanggungan serta Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang. Hal ini penting untuk meminimalisir celah administrasi yang sering dijadikan alasan oleh ahli waris untuk mengajukan gugatan pembatalan lelang, sehingga kepastian hukum eksekusi tetap terjaga.

### 3. Bagi Masyarakat (Debitur dan Ahli Waris)

Masyarakat perlu meningkatkan pemahaman hukum bahwa dalam sistem kewarisan, yang beralih tidak hanya harta benda (aset), tetapi juga beban hukum dan tanggung jawab yang melekat pada harta tersebut (utang dan sengketa). Ahli waris diharapkan memiliki itikad baik untuk menghormati perdamaian yang telah dibuat oleh orang tuanya semasa hidup. Mengajukan gugatan berulang (*chain lawsuits*) atas objek yang sudah diperdamaikan atau dieksekusi secara sah hanya akan membuang waktu dan biaya, serta berisiko ditolak karena bertentangan dengan prinsip kepastian hukum

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdul Latif, S.H., Maftuh Effendi, S.H., Muhammad Dzul Ikram, S.H., & C.T.L., M.H. (2021). *Penetapan Kerugian Keuangan Negara atas Dugaan Tindak Pidana Korupsi*. Prenada Media.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Aceh. (2023). *Statistik Perkara Ekonomi Syariah di Mahkamah Syar'iyah se-Aceh Tahun 2022*. Banda Aceh: BPS Aceh.
- Chandra, T., Farizy, B. S., Prasetyo, G. I. A. (2025). *Lelang Elektronik (E-Auction): Teori & Praktik*. Masanori.
- Junaidi, J., et al. (2023). *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2021). *Keputusan Pejabat Pengelola Informasi dan Dokumentasi Kementerian Keuangan Nomor KEP-3/PPID/2021 tentang Klasifikasi Informasi yang Dikecualikan Kementerian Keuangan Tahun 2022*. Jakarta: Kementerian Keuangan RI.
- Kumala, Y. C. (2021). *Lelang Indonesia (Serba Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia)*. Deepublish.
- Masidin, S. H. (2023). *Penelitian Hukum Normatif: Analisis Putusan Hakim*. Prenada Media.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2024). *Statistik Perbankan Syariah Indonesia 2023*. Jakarta: OJK.
- Rahardjo, S. (2020). *Ilmu Hukum Progresif*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Rosyadi, H. I. (2017). *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Kencana.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media.
- Sawlani, D. K. (2025). *Perlindungan Hukum Peserta Lelang dalam Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Bank: Asas Keadilan dan Kepastian Hukum*. Scopindo Media Pustaka.
- Simanjuntak, P. N. H. (2023). *Hukum Lelang di Indonesia*. Prenada Media.
- Usman, R. (2022). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.
- Yahya Harahap. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. ke-2. Bandung: Alumni.

Jurnal dan skripsi

- Abdillah, M. (2023). Dualisme Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Antara Hukum Islam dan Hukum Perdata. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 11(1), 85–95.
- Agustia, T., Mirawati, Y., & Azheri, B. (2019). Kepastian Hukum Menyangkut Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar yang Dijadikan Jaminan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 14(2), 235–251.
- Aulia, N., & Ramadhani, F. (2023). Analisis Putusan Eksekusi Jaminan dalam Perbankan Syariah. *Al-Iqtishad: Journal of Islamic Economics Law*, 5(2), 110–120.
- Azis, A. (2022). Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal. *Journal of Administrative and Social Science*, 3(2), 13–20.
- Dhohirrobbi, A. (2024). Sejarah VOC di Indonesia. *Maliki Interdisciplinary Journal*, 2(10), 321-329.
- Erik, M., Triyanto, T., & Sesung, R. (2018). Karakteristik Akta Otentik pada Akta Risalah Lelang. *Jatiswara*, 33(2).
- Fauzi, Ahmad. (2021). Analisis Putusan Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh Nomor 210/Pdt.G/2019/MS.Bna tentang Sengketa Hak Tanggungan dan Eksekusi Lelang dalam Pembiayaan Syariah. *Skripsi. Banda Aceh: Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala*.
- Handayani, Rizki. (2018). Analisis Hukum Eksekusi Lelang terhadap Objek Hak Tanggungan pada Putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor 123/Pdt.G/2017/PA.Bdg. *Skripsi. Bandung: Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran*.
- Imanda, N. (2020). Lahirnya hak tanggungan menurut peraturan pemerintah agraria tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1), 151-164.

- Kasiani, K., & Susetiyo, W. (2024). Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan. *Jurnal Supremasi*, 87–104.
- Maharani, K. D., & Sari, R. (2023). Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Intervensi Kreditur dengan Jaminan Hak Tanggungan yang sama. *Bullet: Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 2(1), 85–91.
- Maulida, F. H. (2025). Lelang Non Eksekusi Oleh Pejabat Lelang Kelas 2 (Notaris) dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122 Tahun 2023. Eksekusi: *Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara*, 3(1), 275–290.
- Nasution, A. (2023). Problematika Eksekusi Jaminan dalam Pembiayaan Syariah: Antara Maslahat dan Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, 4(1), 70–80.
- Nugroho, W. C. (2022). Jaminan Kredit dengan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Tanah pada PT. Bank Jatim. *Jurnal Hasil Penelitian*, 7(1).
- Nur, D., & Putra, A. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Adil Jurnal Hukum*, 1, 420–438.
- Nurhayati, Siti. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur dalam Sengketa Hak Tanggungan di Pengadilan Agama: Studi Kasus Putusan Nomor 145/Pdt.G/2018/PA.Lpg. *Skripsi. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga*.
- Putri, V. E., Indrawati, S., & Alfian, M. (2024). Perlindungan Hukum Kreditur Ketika Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Perkara Nomor 10/Pdt.GS/2021/PN.Pwr). *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, 3(4), 197–208.
- Ridwan, M., Suhar, A. M., Ulum, B., & Muhammad, F. (2021). Pentingnya penerapan literature review pada penelitian ilmiah. *Jurnal Masohi*, 2(1), 42–51.

- Sajow, P. C. (2022). Kajian Yuridis Debitur yang Melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Pembebanan Hak Tanggungan. *Lex Privatum*, 10(1).
- Salihah, S., Amelia, A., Amanda, A., & Utami, Y. E. W. (2025). Kewenangan notaris sebagai pejabat lelang kelas II dalam penyelesaian lelang di Indonesia. *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, 3(2), 2047–2056.
- Sholihan, S., et al. (2024). Perlindungan Hukum Konsumen dalam Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Perjanjian pada Transaksi E-Commerce. *Madani Jurnal Politik dan Sosial Kemasyarakatan*, 16(1), 15–39.
- Silviana, A. (2020). Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian hak tanggungan. *Diponegoro Private Law Review*, 7(1), 28–39.
- Sonjaya, V. N. B., & Winanti, A. (2023). Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Tanpa Fiat Pengadilan. *Jurnal USM Law Review*, 6(3), 1307–1320.
- Turnip, L. F. B. (2024). Maraknya Gugatan Lelang: Kajian yuridis penetapan nilai limit objek lelang hak tanggungan. *Jurnal Hukum dan Bisnis (Selisik)*, 10(1), 178–186.
- Zuriyah, Z., & Fatmawati, N. (2024). Urgensi perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi yang menjadi korban tuntutan hukum oleh pihak debitur. *Concept: Journal of Social Humanities and Education*, 3(1), 315–326.