BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam perbankan produk yang ditawarkan salah satunya ialah produk penyediaan dana melalui pembiayaan. Di Indonesia, lembaga pembiayaan oleh bank diatur dalam Keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988. Lembaga pembiayaan adalah pelaksanaan usaha pembiayaan dilakukan badan usaha dalam bentuk menyediakan barang modal atau aset.[1] Pembiayaan pun sebagai sumber daya terbesar sehingga menjadi sumber pendapatan terbesar dalam bank.[2]

Kredit atau pembiayaan yang disalurkan bank terdapat unsur risiko. Oleh sebab itulah, harus adanya jaminan terhadap

[1] Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesiai*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 12.

[2] Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2017), h. 334.

bank. Salah satu jaminan yaitu Hak Tanggungan. Definisi Hak Tanggungan menurut Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.[3]

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan itu sebagai produk yang dapat dijadikan jaminan. Sebaliknya jaminan diartikan sebagai tanggungan atas kredit yang telah diperoleh.[4] Tanah serta benda-benda yang berhubungan dengan tanah tidak sulit digunakan untuk jaminan dikarenakan secara umum harganya terus meningkat dan cukup mudah untuk di lelang ketika terjadi wanprestasi dari pihak debitur.

---

[3] Mukhidin, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, (Jawa Tengah: PT. Nasya Expanding Management, 2021), h. 7-8.

[4] Dwi Tatak Subagiyo, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia*, (Surabaya: UWKS Press, 2018), h. 187.

PT Bank CIMB NIAGA TB Jakarta selatan melalui cabang Bandung sudah melakukan pelelangan terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan oleh Tarumanegara Rivai dengan alasan telah terjadi wanprestasi. Dalam hal ini, pihak debitur menggugat pihak bank CIMB Niaga Tbk beserta pihak-pihak terkait karena menurut penggugat perjanjian pokoknya belum berakhir seharusnya PT. Bank NIAGA tbk tidak bisa mengajukan permohonan lelang. Adapun lelang akan dilaksanakan pada tanggal 9 Januari 2017 sedangkan berakhirnya perjanjian kredit antara penggugat kepada tergugat pada tanggal 30 Mei 2017.[5]

Dalam putusan tingkat banding Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut telah memperhatikan secara seksama dan mempelajari berkas perkara maupun salinan resmi putusan tingkat pertama yaitu putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor

[5] Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 210/PDT/2018/PT.BDG, (diakses pada 05 Maret 2021, pukul 04:40).

501/Pdt.G/2016/PN.Bdg pada tanggal 26 September 2017. Dalam kasus ini hakim menguatkan putusan tingkat pertama karena kreditur sudah mengirimkan surat somasi terhadap debitur berjumlah 3x diantaranya somasi pertama yaitu pada tanggal 04 Desember 2016, somasi kedua pada tanggal 11 Januari 2016, adapun somasi ketiga tepatnya pada tanggal 03 Februari 2016. Dari ketiga somasi yang dikirimkan, kreditur berpendapat bahwa debitur tidak mampu melakukan pelunasan utang.[6]

Dengan demikian, pentingnya masalah penelitian ini adalah karena untuk mengetahui alasan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan putusan tingkat pertama.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik membahas lebih mendalam melalui penulisan skripsi dengan judul **"Lelang Eksekusi Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Sebelum Berakhir Perjanjian Kredit (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 210/PDT/2018/PT.BDG Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif)"**.

---

[6] Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 210/PDT/2018/PT.BDG, (diakses pada 26 Agustus 2021, pukul 11:55).

B. Rumusan Masalah

Mengingat latar belakang yang sudah diuraikan penulis diatas, adapun masalah pokok yang akan diteliti ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilakukan sebelum berakhir perjanjian kredit?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum positif terhadap amar putusan gugatan dalam lelang eksekusi hak tanggungan sebelum berakhir perjanjian kredit di Pengadilan Tinggi Bandung No. 210/PDT/2018/PT.BDG?

C. Fokus Penelitian

Fokus penelitian dalam penulisan skripsi ini ialah difokuskan pembahasan mengenai lelang eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan sebelum berakhir perjanjian kredit dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 210/PDT/2018/PT.BDG menurut hukum Islam dan hukum positif.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilakukan sebelum berakhir perjanjian kredit.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum positif terhadap amar putusan gugatan dalam lelang eksekusi hak tanggungan sebelum berakhir perjanjian kredit di Pengadilan Tinggi Bandung No. 210/PDT/2018/PT.BDG.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Praktis

Dalam penelitian ini secara praktis, dapat berguna untuk seluruh pihak yang berkaitan dengan bidang perbankan, baik dari pihak perbankan sebagai kreditur ataupun dari pihak nasabah sebagai debitur dalam masalah pembiayaan. Untuk kedua belah pihak, penelitian ini bermanfaat untuk menggambarkan secara fakta tentang aturan hukum jaminan Hak Tanggungan. Sehingga pihak debitur dapat menjaga amanah atas pelunasan hutang dan

tidak terjadi wanprestasi, sedangkan pihak pemegang jaminan lebih memperhatikan lagi perihal masa berlakunya kontrak sebelum mengambil langkah melelang jaminan agar tidak merugikan debitur.

Selain itu, diharapkan penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai data dan bahan perbandingan guna penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini bermakna dalam menambah dan melengkapi literature ilmu hukum, khususnya masalah gugatan terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan sehingga dapat bermanfaat bagi mahasiswa Fakultas Hukum pada umumnya dan khususnya mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah. Selain itu, untuk seluruh pihak yang mempunyai kepentingan dalam pokok bahasan.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Dalam suatu penelitian, untuk menghindari adanya plagiat maka telaah pustaka sangat digunakan untuk menyediakan sumber

data yang dapat memberikan penjelasan terhadap permasalahan yang dibahas. Adapun yang terkait dengan skripsi ini adalah:

No	Nama/NIM/Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Triamita Rahmawati (13340108). Berjudul: Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014 Tentang Penolakan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan.	Persamaannya adalah sama-sama mengenai putusan pembatalan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan yang diakibatkan oleh wanprestasi. Selain itu, persamaannya dalam menggunakan Undang-undang Hak Tanggungan sebagai rujukan dalam menganalisis putusan.	Perbedaan dengan penelitian yang disusun oleh penulis adalah terkait dengan perkaranya dimana bermula dari telah terjadinya kesepakatan kembali diantara kedua belah pihak mengenai penyelesaian kredit tetapi kreditur mengingkari kesepakatan tersebut dan perbedaan lainnya adalah dalam skripsi Triamita Rahmawati hanya memfokuskan menurut perspektif Hukum Perjanjian dan Undang-undang Hak Tanggungan.[7]
2	Cut Asyah (142. 111.007). Berjudul: Pertimbangan Hakim Didalam	Persamaannya adalah sama-sama mengenai debitur	Perbedaan dengan penelitian yang disusun penulis adalah perkaranya dalam skripsi tersebut

[7] Triamita Rahmawati, *Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3171 K/Pdt/2014 Tentang Penolakan Pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, h. 108.

	Memutus Perkara Sengketa Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor: 0749/Pdt.G/2015/ PA.Ska Di Pengadilan Agama Surakarta.	menggugat kreditur dalam lelang eksekusi hak tanggungan dan sama-sama membahas mengenai pertimbangan hakim dalam menangani perkara tersebut.	mengenai debitur menggugat kreditur dengan alasan bahwa kreditur telah melawan hukum yang melanggar ketentuan pasal 224 HIR yang menegaskan pelaksanaan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan adalah melalui proses penetapan pengadilan sedangkan krediturnya mengeksekusi lelang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sehingga perkara yang diajukan berbeda dengan perkara yang akan dibahas oleh penulis.[8]
3	Claudia Silvi Anika Sari. Berjudul: Analisis Hukum Tentang Lelang Yang Dilaksanakan Terhadap Objek	Persamaannya adalah sama-sama mengenai Nomor putusan yang sama sehingga	Perbedaannya adalah dalam Thsis Claudia Silvi Anika sari menganalisis kesesuaian lelang dengan prinsip keadilan. Selain itu, hasil penelitiannya

[8] Cut Asyah, *Pertimbangan Hakim Didalam Memutus Perkara Sengketa Hak Tanggungan Dalam Putusan Nomor: 0749/Pdt.G/2015/PA.Ska Di Pengadilan Agama Surakarta*, Skripsi, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Surakarta, 2018, h. 4.

	Jaminan Hak Tanggungan Sebelum Perjanjian Pokok Berakhir (Studi Putusan Nomor 210/Pdt/2018/Pt. Bdg)	perkaranya sama.	berbeda dimana dalam thesis tersebut putusan Nomor 210/Pdt/2018/Pt.Bdg bertentangan dengan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.[9]

G. Kerangka Pemikiran

Negara hukum merupakan negara yang dikelola oleh hukum. Dalam ketentuan lain, pemerintah ataupun penguasa dan yang dikuasainya atau yang diperintahkan wajib taat dan tunduk terhadap hukum.[10] Dalam pandangan Islam, negara dan hukum sangat erat hubungannya dengan agama. Apabila ketiga elemen tersebut diantaranya negara, agama, hukum, digabungkan maka akan terbentuk bundaran konsentris yang dapat menjadi satu

[9] Claudia Silvi Anika Sari. *Analisis Hukum Tentang Lelang Yang Dilaksanakan Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebelum Perjanjian Pokok Berakhir (Studi Putusan Nomor 210/Pdt/2018/Pt.Bdg)*, Thesis, Sarjana Thesis Universitas Brawijaya, 2021, h. ii.

[10] Muhammad Alim, *Asas-Asas Negara Hukum Modern Dalam Islam Kajian Komprehensif Islam Dan Ketatanegaraan*, (Yogyakarta: LKiS Yogyakarta, 2010), h. 10.

kesatuan dan saling terkait.[11] Sedangkan dalam hukum positif, negara Indonesia adalah negara hukum. Hal ini berdasarkan Pasal 1 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi bahwa: "Negara Indonesia adalah negara hukum".[12] Dengan demikian negara Indonesia berdasar atas Hukum (*Rechtsstaat*) bukan hanya berdasarkan kekuasaan (*Machsstaat*).[13]

Negara hukum ialah segala sesuatu berlandaskan hukum termasuk dalam hal bermuamalah dimana pokok pembahasannya muamalah mengenai hukum halal atau haramnya suatu kegiatan ekonomi. Adapun yang dimaksud dengan muamalah adalah

---

[11] Andik Matulessy, dkk, *MerawatNilai-Nilai Kebangsaan dalam Kebhinekaan di Tengah Covid-19,* (Yogyakarta: Zahir Publishing, 2021), h. 55.

[12] Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, *Panduan Pemasyarakatan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan MPR Republik Indonesia*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal MPR RI, 2014), h. 67.

[13] Zahermann Armandz Muabezi, *Negara Berdasarkan Hukum (Rechtsstaat) Bukan Berdasarkan Kekuasaan (Machsstaat)*,Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol 6 No. 3 Nov 2017, h. 423.

hukum-hukum syariah yang mengatur tentang interaksi manusia dengan sesamanya dalam urusan harta.[14]

Salah satu kegiatan bermuamalah adalah hutang piutang. Dalam perjanjian hutang piutang, kreditur (sebagai pemberi pinjaman) memberikan utangan kepada debitur dengan aturan akan membayar kembali sesuai dengan waktu yang telah di tentukan secara angsuran (kredit).[15]

Dalam hal kredit, maka akan ada jaminan yang diserahkan debitur kepada kreditur sehingga apabila debitur mengalami wanprestasi atau kredit macet konsekuensinya adalah jaminan tersebut akan di lelang sebagai pelunasan hutang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kealpaan, cidera janji, kelalaian, tidak memenuhi kewajiban dalam kontrak perjanjian. Dengan begitu, wanprestasi adalah suatu kejadian dimana seorang debitur (berutang) tidak melakukan atau memberikan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan dalam kontrak.[16]

---

[14] Muhammad Abdul Wahab, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018), h. 8.

[15] Harun, *Fiqih Muamalah*, (Jawa Tengah: Muhammadiyah University Press, 2017). h. 144.

[16] Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), h. 292.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini memakai penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif diartikan sebagai data yang didapat dari rekaman, pengamatan, wawancara, atau bahan tertulis, serta data yang diperoleh tidak berupa angka.[17] Dalam hal ini juga, penulis memakai penelitian hukum normatif atau metode *library reseach* (penelitian kepustakaan). Pada penelitian hukum normatif, kerap kali hukum dikonsepkan menurut sesuatu yang tertuang dalam peraturan perundangan-undangan (*law in book*) atau hukum yang dikonseptualisasikan sebagai aturan atau norma yang menjadi ukuran tingkah laku masyarakat terkait dengan apa yang dianggap pantas.[18]

---

[17] Joenardi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, (Depok: Prenadamedia Group, 2018), h. 178.

[18] Joenardi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian*… h. 124.

2. Pendekatan Penelitian

Penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analitis. Dalam suatu penelitian normatif, tentunya mesti memakai pendekatan perundang-undangan, karena apa yang hendak diteliti ialah berbagai ketentuan hukum yang menjadi fokus dan merupakan topik inti suatu penelitian. Sedangkan tujuan utama dalam melakukan analisis bahan hukum dengan melakukan kajian secara konseptual tentang maksud yang terkandung oleh isilah-istilah yang digunakan dalam hukum, serta bagaimana praktik pelaksanaannya dan putusan-putusan hukum.[19]

3. Sumber Hukum Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan informasi yang didapatkan secara langsung dari sumber data yang

[19] Joenardi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian…* h. 132-138.

digunakan penyelidik untuk bertujuan khusus.[20] Sumber informasi primer yang berhubungan dengan riset ini adalah putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung No.210/PDT/2018/PT.BDG , KUH Perdata, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*) serta Al-Qur'an dan Hadist.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri dari buku-buku bacaan (*textbooks*) yang ditulis para pakar hukum yang berdampak (*de herseende leer*), pendapat para sarjana, yurisprudensi, jurnal-jurnal hukum, skandal-

[20] Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah*, (Bandung: Tarsito, 1994), h. 134. Diambil Dari Skripsi Khikmah Azizatus Zidko, *Permohonan Hak Tanggungan*, IAIN Purwokerto, Jurusan Muamalah, 2019.

skandal hukum, serta hasil-hasil symposium canggih yang terkait dengan topik riset.[21]

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan pengumpulan data, peneliti memakai metode kepustakaan atau penelitian study pustaka. Adapun yang dimaksud metode kepustakaan yaitu suatu pengumpulan data dengan usaha menggabungkan bahan-bahan arsip dan catatan-catatan, buku, surat kabar, majalah dan sebagainya.[22] Dalam penelitian ini, penulis mempelajari bahan pustaka atau dokumen dengan mengunjungi perpustakaan dan membaca, mereview, memahami isi buku, peraturan perundang-undangan, jurnal penelitian, makalah, literatur-literatur, internet, serta lainnya.[23] Metode ini digunakan untuk melengkapi salinan putusan Pengadilan Tinggi Bandung.

---

[21] Joenardi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian…* h. 173.

[22] Irwan Soeharto, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1995), hlm. 70. Diambil Dari Skripsi Khikmah Azizatus Zidko, *Permohonan Hak Tanggungan* (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Agama Purwokerto No. 2074/Pdt.G/2017/PA.Pwt Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif), Jurusan Muamalah, 2019, h. 19.

[23] Martha Noviaditya, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Skripsi, Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010, h. 11.

5. Teknik Analisis Data

Bahan-bahan hukum yang terkumpul dianalisis menggunakan metode kualitatif, yaitu metode penelitian yang menyediakan informasi deskriptif analitis, dan dikumpulkan untuk menjelaskan fakta-fakta yang terdapat dalam skripsi ini selanjutnya ditarik suatu kesimpulan dan saran dengan menggunakan cara berpikir deduktif yaitu menarik kesimpulan yang bersumber dari hal-hal yang bersifat umum kearah hal-hal yang bersifat khusus.[24]

I. Sistematika Penulisan

Berdasarkan sistematika, skripsi ini akan diuraikan dalam 5 (lima) bab, meliputi:

Bab 1 Pendahuluan

[24] Joenardi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian…* h. 236.

Sebagai pengantar dan pendahuluan skripsi ini, bab ini berisi latar belakang permasalahan, rumuan masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, metode penelitian, serta yang terakhir adalah sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Umum Mengenai Kredit, Jaminan, Hak Tanggungan, dan Wanprestasi

Pada bab ini berisi mengenai pengertian kredit, unsur-unsur kredit, penggolongan kualitas kredit, kredit dalam konteks Islam, pengertian jaminan, fungsi jaminan, jaminan dalam konteks Islam, pengertian hak tanggungan, ciri-ciri dan sifat hak tanggungan, objek dan subjek hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan, hak tanggungan dalam konteks Islam, pengertian wanprestasi, bentuk-bentuk wanprestasi, akibat hukum wanprestasi serta yang terakhir adalah wanprestasi dalam konteks Islam.

Bab III Lelang Eksekusi dan Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Bab ini berisi mengenai pengertian lelang eksekusi, eksekusi hak tanggungan, dan perlawanan tereksekusi, perlawanan pihak ketiga dan yang terakhir perlawanan setelah eksekusi.

Bab IV Lelang Eksekusi Terhadap Jaminan Hak Tanggungan sebelum berakhir perjanjian kredit (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 210/PDT/2018/PT.BDG ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif.

Bab ini berisi akan diuraikan mengenai lelang eksekusi jaminan hak tanggungan sebelum berakhir perjanjian kredit serta tinjauan hukum Islam dan hukum positif terhadap amar putusan gugatan dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan sebelum berakhir perjanjian kredit di Pengadilan Tinggi Bandung No. 210/PDT/2018/PT.BDG.

Bab V Penutup

Bab ini merupakan akhir dari penulisan skripsi yang didalamnya akan diuraikan mengenai kesimpulan dan

saran untuk pengembangan ilmu hukum yang dapat digunakan oleh praktisi dan masyarakat pada umumnya.