

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan salah satu Lembaga Keuangan yang mempunyai peranan penting di dalam perekonomian suatu negara sebagai Lembaga perantara keuangan. Bank dalam Pasal (1) ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk-bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹ Fungsi Perbankan sebagai penyalur dana, bank dapat memberikan bantuan kepada masyarakat dengan cara pemberian kredit atau bentuk-bentuk lainnya untuk menjalankan usaha dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Penyaluran dana oleh bank yang diberikan kepada masyarakat dalam bentuk kredit melibatkan dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak bank sendiri sebagai pemberi dana (kreditor) dan masyarakat sebagai penerima dana (debitor).

Bentuk dan besarnya kredit yang diberikan sangatlah beraneka ragam sesuai kesepakatan antara bank dan masyarakat penerima kredit. Dalam hal penyalurannya, dana kredit yang disalurkan bank pemerintah maupun bank non-pemerintah, didasarkan pada perjanjian kredit yang dibuat dan disepakati oleh kedua pihak. Perjanjian kredit dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan

¹ Tiara Nur Firda, "Perkembangan Bank Syariah di Indonesia", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01, No.02, 2015, hlm. 77.

didalamnya merupakan dasar hukum dan sekaligus merupakan sumber daripada perikatan antara kedua pihak. Bank memberikan kredit kepada nasabahnya diwajibkan mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi pinjamannya sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari resiko-resiko yang kemungkinan terjadi dikemudian hari seperti debitor tidak bisa melunasi kewajiban untuk membayar pinjaman kepada bank maupun habisnya jangka waktu pinjaman yang telah diperjanjikan akan menciptakan suatu keadaan khusus. Keadaan seperti dijelaskan diatas dikategorikan sebagai wanprestasi atau ingkar janji.

Debitor dinyatakan wanprestasi tidak selamanya karena debitor tidak melakukan kewajiban pada bank melainkan dapat juga disebabkan keterlambatan debitor dalam melunasi pinjamannya kepada bank. Bank dalam menyalurkan kreditnya memerlukan adanya jaminan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tambahan yaitu perjanjian jaminan. Bagi kreditor jaminan ini berfungsi sebagai berikut:

1. Untuk memberikan hak dan kekuasaan pada bank demi mendapatkan pelunasan dengan barang jaminan yang dimaksud.
2. Untuk menjamin bahwa debitor berperan dan turut serta dalam transaksi tersebut untuk tidak meninggalkan kegiatan usahanya dengan merugikan diri sendiri dan perusahaannya.

3. Untuk memberikan dorongan dan motivasi kepada debitor agar memenuhi perjanjian kredit yang telah disepakati.²

Seiring perkembangan perekonomian Indonesia yang semakin maju maka meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar bersumber dari fasilitas pinjaman atau kredit. Pemberian kredit yang dilakukan sebagai kreditor bank biasanya mensyaratkan adanya jaminan yang dapat digunakan sebagai pengganti untuk melunasi utang jika ternyata dikemudian hari debitor cidera janji. Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, usaha yang dilakukan untuk menghindari kredit macet adalah dengan mengambil langkah selanjutnya yaitu berupa adanya mekanisme jaminan untuk pelunasan hutang. Jaminan menjadi sebuah langkah antisipatif apabila terjadi kredit macet yang dibuat oleh debitor.

Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebasan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai, fidusia dan cessie. Jaminan dalam bentuk lain berupa kapal laut dengan berat tertentu maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan jika yang dijadikan jaminan berupa tanah maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah.³

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya

² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 287.

³ *Ibid.*, 289.

disebut “Hak Tanggungan”, sebagai berikut (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan): “Hak tanggungan adalah jaminan yang di bebaskan 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain”.

Pemberi Hak Tanggungan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemegang Hak Tanggungan dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri dari orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.⁴ Hak Tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut

⁴ Evie Hanavia, “Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan” *Jurnal Repertorium*, Vol. IV, No. 1, 2017, hlm.24.

dilakukan selambat lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Praktik pelaksanaan hak tanggungan di masyarakat, sering kali terjadi ketidaksesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan pelaksanaannya.⁵

Peralihan obyek hak tanggungan melalui lelang dapat dibenarkan secara hukum jika memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam undang-undang, salah satu diantaranya adalah dibuktikan dengan adanya kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang merupakan berita acara dalam proses pelaksanaan lelang dari awal hingga akhir yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah lelang termasuk dalam kategori akta pejabat karena berisi uraian yang dibuat secara otentik terhadap suatu proses pelaksanaan lelang yang dilihat dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang.

Peralihan objek hak tanggungan melalui lelang dalam praktiknya seringkali timbul masalah, diantaranya seperti pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang dan adanya gugatan pembatalan akta risalah lelang di Pengadilan. Pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi hak tanggungan memunculkan potensi adanya gugatan dari pihak lain yang merasa tidak puas dari hasil lelang tersebut dapat saja terjadi.⁶

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya. Eksekusi dapat

⁵ Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 13.

⁶ Suroto, Adhi Gunawan, "Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Hakim dalam Pembatalan Akta Risalah Lelang", *Jurnal Akta Notaris*, Vol.1, No.2, 2022, hlm. 201.

dijalankan oleh Ketua Pengadilan Negeri apabila terlebih dahulu ada permohonan dari pihak yang menang dalam perkara kepada Ketua Pengadilan Negeri agar putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ketua Pengadilan Negeri melakukan teguran (*aanmaning*) kepada pihak yang kalah dalam perkara agar dalam waktu 8 (delapan) hari sebelum melaksanakan eksekusi putusan pengadilan untuk kemudian dilaksanakan oleh pihak yang kalah dalam perkara untuk memenuhi amar Putusan Pengadilan. Apabila pihak yang kalah setelah jangka waktu 8 hari tidak mau melaksanakan putusan pengadilan tersebut maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintah Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri untuk melakukan sita eksekusi atas objek perkara. Panitera/jurustia memiliki kewenangan untuk meminta bantuan alat-alat negara/kepolisian untuk membantu pengamanan dalam hal pengosongan yang dilakukan atas objek perkara.⁷

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri. Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan lebih lanjut menjelaskan penjualan objek hak tanggungan ini dilakukan dengan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan. Irah-irah yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan merupakan

⁷ Warsito Karim, "Analisis Hukum Pelaksanaan Eksekusi dalam Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap" *JPPE (Jurnal Perencanaan & Pengembangan Ekonomi)*, Vol.3 No (1) 2020, hlm.53-55.

titel eksekutorial yang sama kekuatannya dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dasar dasar tersebut telah memberikan hak yang kuat bagi kreditur untuk dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan⁸.

Penjelasan Umum angka 9 UUHT menyebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotek*. Penjelasan Umum angka 9 menjelaskan yang disebut sebagai *grosse acte* hipotek adalah menjadikan sertifikat hak tanggungan sebagai alas hak eksekusi Hipotek atas tanah dan ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 Vendu Reglement Indonesia yang diperbaharui dan Pasal 258 Vendu Reglement Acara Hukum Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura. Penegasan bahwa sertifikat Hak Tanggungan adalah sebagai pengganti *grosse acte Hypotek*, dimaksudkan untuk menyamakan persepsi terhadap salah satu dokumen yang harus diserahkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, yang sebelumnya sering menimbulkan perbedaan pendapat dan persepsi mengenai tata cara eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu putusan gugatan pembatalan lelang yang ditolak adalah putusan Pengadilan Agama Surakarta yang telah memutus perkara perlawanan Nomor 646/Pdt.G/2023/Pa.Ska. Salah satu perkara mengenai pembatalan Lelang akibat dari kredit macet ada ada pada putusan pengadilan Agama Surakarta nomor 646/Pdt.G/2023/PA.Ska. Perkara ini terjadi antara Insinyur Nurhasan Akbar, MBA yang bertindak untuk dan atas nama dari PT. Qomari Prima Publisher yang

⁸ Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, (Medan: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.14.

didirikan pada 31 Januari 2003 dengan beralamat di jalan kebangkitan nasional No. 83 RT 003/ RW 005 kelurahan penumping, kecamatan Laweyan Kota Surakarta. Penggugat dalam perkara ini menggugat yang pertama adalah PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Kantor Cabang Syariah Surakarta, tergugat kedua adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang ketiga adalah PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Surakarta dan yang keempat adalah Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Surakarta.

Kasus ini berawal dari tanggal 23 Oktober 2015 dilaksanakan perjanjian kredit nomor 25 tertanggal 23 Oktober dihadapan notaris Vinsensius Henry antara Antonius Amamangu sebagai wakil dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk cq PT. Bank Danamon Indonesia Tbk dengan Insinyur Nurhasan Akbar sebagai wakil dari PT. Qomari Prima Publisher. Perjanjian kredit ini isinya adalah fasilitas rekening kredit rekening koran sebesar tujuh milyar rupiah dan fasilitas kredit angsuran berjangka sebesar Rp.2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Kemudian pada tanggal 7 september 2016 PT. Qomari Prima Publisher selaku debitur mengajukan penggabungan fasilitas kredit yang ada menjadi satu fasilitas kredit rekening koran yang disetujui oleh pihak PT. Bank Danamon Indonesia sebesar Rp.9.000.000.000,- (Sembilan milyar rupiah) dengan Bunga 12,5% dan jangka waktu terhitung dari tanggal 28 Oktober 2016 hingga 23 Oktober 2017.

Fasilitas kredit yang diajukan menggunakan beberapa benda jaminan berupa tanah seperti SHM No. 4355/Sumber yang terletak dikelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kotamadya Surakarta dengan luas kurang lebih 385M², SHM No. 3918/Sumber yang terletak dikelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kotamadya

Surakarta dengan luas kurang lebih 392M², SHM No. 7244/Kadipiro yang terletak dikelurahan Kadipiro Kecamatan Banjarsari Kotamadya Surakarta dengan luas kurang lebih 878M² dan yang terakhir adalah SHM No. 617/Blulukan dengan letak kelurahan Blukukan Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.

PT. Bank Danamon Indonesia Tbk sebagai debitur pada saat itu bersama dengan PT. Qomari Prima Publisher selaku kreditur menandatangani akad pembiayaan musyarakah nomor 83 tertanggal 19 juni 2017. Akad pembiayaan musyarakah dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris Shallman S.E., S.H., M.M., M.H., di Surakarta. Akad musyarakah yang ditandatangani adalah sebagai pemindahan fasilitas kredit dari perjanjian bank konvensional menjadi perjanjian di bank dengan prinsip syariah. Isi dari perjanjian akad pembiayaan musyarakah pada intinya adalah persetujuan dari debitur untuk memberikan fasilitas pembiayaan rekening koran syariah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Akad pembiayaan ini disertai dengan bab perihal penyelesaian perselisihan yang harus dilaksanakan musyawarah dalam upaya penyelesaiannya. Lebih lanjut ketika musyawarah tidak dapat menghasilkan kata sepakat maka perselisihan tersebut akan diselesaikan oleh Pengadilan Negeri Surakarta.

Akta pembiayaan Musyarakah ini juga sebagai dasar persetujuan antara PT. Bank Danamon Indonesia Tbk sebagai debitur dengan PT. Qomari Prima Publisher sebagai kreditur untuk memperpanjang jangka waktu pembiayaan rekening koran syariah tersebut dalam jangka waktu dua belas bulan mulai terhitung tanggal 23 oktober 2017 dan berakhir pada tanggal 23 oktober 2018. Selanjutnya jangka waktu tersebut dirubah kembali dengan perhitungan mulai tanggal 23 Oktober 2018 dan

berakhir pada 23 April 2019. Selama jangka waktu tersebut PT. Qomari Prima Publisher selaku kreditur merasa sudah membayar kewajibannya setiap bulan secara teratur dengan system bagi hasil. Perkiraan yang disampaikan PT. Qomari Prima Publisher dalam gugatannya adalah sebesar Rp.82.000.000,- setiap bulannya selama 48 bulan yang ketika dihitung perkiraan pembayaran yang sudah dilakukan mencapai empat milyar rupiah.

Nurhasan Akbar sebagai salah satu petinggi di PT. Qomari Prima Publisher pada hari jumat tanggal 25 Oktober 2019 mengikuti pembelajaran mengenai riba dari komunitas tanpa riba. Pertemuan tersebut membawa nurhasan akbar untuk mengikuti pembelajaran dari komunitas masyarakat anti riba dengan pembahasan platform bisnis tanpa riba di Sentul Bogor, Jawa Barat. Pembelajaran mengenai riba ini kemudian berlanjut dengan materi pembelajaran sukses mengembangkan harta tanpa riba yang diadakan di Jogja pada tanggal 6-7 November 2019.

Nurhasan Akbar sebagai perwakilan dari PT. Qomari Prima Publisher menemui pihak PT. Bank Danamon Indonesia kantor cabang Surakarta yang diwakili oleh Bapak Doni beserta pimpinan cabang Ibu Dwi Prabatiningsih. PT. Qomari Prima Publisher selaku kreditur menginisiasi pertemuan tersebut untuk menyampaikan protesnya terhadap debitur mengenai akad pembiayaan musyarakah yang dilaksanakan tersebut adalah termasuk riba. PT. Qomari Prima Publisher merasa telah menyepakati perjanjian kredit yang termasuk riba dengan dasar system pembagian hasil yang dinyatakan dalam ayat 1 pasal 6 yang menyebut kreditur dan debitur sepakat nisbah yang dibagikan dari keseluruhan keuntungan untuk masing masing pihak adalah 86,11% untuk kreditur dalam hal ini PT. Qomari Prima

Publisher dan 13,89% diberikan kepada pihak bank danamon sebagai debitur. PT. Qomari Prima Publisher selaku kreditur merasa biaya dan denda yang disebutkan dalam akad tersebut ketika terjadi keterlambatan pembayaran kewajiban termasuk dalam riba. PT. Qomari Prima Publisher pada kesempatan tersebut kemudian menyampaikan bahwa kreditur akan menyelesaikan kewajibannya dalam pengembalian fasilitas kredit namun tanpa disertai dengan tambahan lain berupa denda maupun ongkos.

Tanggal 14 november 2019 PT. Bank Danamon Indonesia Tbk mengirimkan surat pemberitahuan kewajiban dengan nomor surat 2065/SPB/SND-KP/1019. Surat tersebut memberitahukan kepada pihak PT. Qomari Prima Publisher selaku kreditur untuk menyelesaikan kewajiban yang seharusnya sudah diselesaikan per tanggal 8 november 2019. PT. Bank Danamon Indonesia Tbk menjelaskan dalam surat pemberitahuan tersebut bahwa pihaknya belum menerima pembayaran sebesar Rp.82.138.425.71 dari pihak PT. Qomari Prima Publisher selaku kreditur. Surat tersebut juga memuat waktu penyelesaian kewajiban paling lambat pada tanggal 21 November 2019 dengan ditambah denda keterlambatan.

PT. Bank Danamon Indonesia dengan diwakilkan oleh kantor cabang Surakarta yakni ibu Dwi Prabatiningsih dengan Fajar N. Hadiyanto mengunjungi PT. Qomari Prima Publisher untuk meminta klarifikasi terkait dengan penyelesaian pembayaran kewajiban yang masih belum selesai. Pertemuan tersebut menjadi tempat PT. Qomari Prima Publisher selaku kreditur menyampaikan bahwa pihaknya akan menyelesaikan kewajibannya dengan menjual benda jaminan namun ketika belum bisa terjual pihaknya masih akan mengangsur tunggakan kewajiban

tersebut. Penyelesaian kewajiban kemudian dilanjutkan dengan dikirimnya surat pemberitahuan pemberhentian pinjaman dari PT. Qomari Prima Publisher kepada PT. Bank Danamon Indonesia Tbk tertanggal 2 Desember 2019. Surat tersebut memuat penyelesaian kewajiban yang akan dilakukan oleh PT Qomari Prima Publisher adalah dengan Agunan Yang Diambil Alih, menjual aset jaminan bersama dengan debitur dan yang terakhir adalah dengan mengangsur dan menjual aset jaminan bersama. Namun, pihak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk selaku kreditur tidak memberikan balasan dan tanggapan atas surat tersebut secara tertulis. Hari Selasa 10 Desember 2019 dilaksanakan pertemuan antara PT. Bank Danamon Indonesia Tbk dengan PT. Qomari Prima Publisher yang membahas mengenai ketidakadaan kesepakatan tertulis dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk selaku kreditur mengenai tata cara penyelesaian kewajiban.

PT. Bank Danamon Indonesia Tbk lebih lanjut mengirim surat peringatan I pada tanggal 19 Desember 2019 dengan nomor B.138/SME-Remidial/ SND6/1119 kepada PT. Qomari Prima Publisher selaku debitur yang menyatakan bahwa debitur telah lalai dan tidak membayarkan kewajibannya seperti seharusnya pada tanggal 19 Desember 2019 dengan total tunggakan mencapai Rp. 10.187.693.981.26. tunggakan tersebut terdiri dari plafon modal sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), Margin sebesar Rp. 165.471.759.04 dan denda sebesar Rp. 22.222.222.22. Surat tersebut memuat permintaan dari pihak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk untuk penyelesaian kewajiban tersebut dapat dilaksanakan paling lambat 26 Desember 2019 ditambah dengan perhitungan denda dan margin hingga tanggal pembayaran.

Denda dan margin yang dimintakan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk menurut PT. Qomari Prima Publisher selaku debitur merupakan praktek riba yang dijalankan oleh pihak bank. PT. Qomari Prima Publisher selaku debitur mengirimkan surat tanggapan atas surat peringatan I kepada pihak bank yang isinya menyatakan pihaknya telah menerima surat peringatan tersebut pada tanggal 23 Desember 2019. PT. Qomari Prima Publisher selaku debitur mengulang permohonannya untuk menutup fasilitas pembiayaan musyarakah seperti halnya surat yang disampaikan pada tanggal 2 desember 2019 kepada pihak bank yang pada intinya meminta ditiadakannya margin/tambahan, denda dan ongkos yang menurutnya adalah riba. Namun pihak bank tidak memberikan tanggapan tertulis atas surat tanggapan yang dikirimkan tersebut.

Surat Peringatan II kemudian dikirimkan oleh pihak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk pada tanggal 7 Januari 2020 yang menjelaskan belum ada realisasai dari surat peringatan I. Surat ini sekaligus memuat permintaan pihak bank kepada PT. Qomari Prima Publisher selaku debitur untuk menyelesaikan kewajibannya sebesar Rp. 10.240.471.759,04 paling lambat 21 Januari 2020 agar dapat terhindar dari tuntutan hukum dari pihak bank. PT. Qomari Prima Publisher selaku debitur kemudian mengirimkan kembali surat permohonan pelunasan pokok bertahap pada tanggal 15 januari 2020 sebagai tindak lanjut dari pertemuan pihaknya dengan pihak bank. Surat tersebut berisi permintaan dari pihaknya dalam permohonan pelunasan pokok bertahap tanpa margin/tambahan, denda dan ongkos. Pihaknya mengusulkan pembayaran sebesar Rp. 25.000.000 secara bertahap tiap bulan selama 4 tahun dengan tambahan dilaksanakannya percepatan pelunasan pokok

dengan menjual benda jaminan agar pelunasan pokok bisa diselesaikan dalam waktu yang lebih singkat namun tidak ditanggapi oleh pihak bank.

Surat Peringatan III kemudian dikirimkan oleh pihak PT. Bank Danamon Indonesia Tbk pada tanggal 2 maret 2020 yang isinya mengingatkan pihak debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang per 2 Maret 2020 jumlahnya mencapai Rp. 10.393.249.536,82. Dimana jumlah tersebut terdiri dari Rp.10.000.000.000,- sebagai pokok, Rp.337.693.981,25 sebagai margin, dan Rp.55.555.555,56 sebagai denda. Jumlah ini dirasa oleh pihak debitur muncul kelebihan sebesar Rp.205.555.555,56 (Dua Ratus Lima Juta Lima Ratus Lima Ribu Rupiah Lima Ratus Lima Puluh Lima Rupiah Lima Puluh Enam Sen) dari jumlah yang disebutkan pada tanggal 19 Desember 2019 sebesar Rp.10.187.693.981.26,-. Pihak debitur kemudian menanggapi surat peringatan tersebut dengan kembali mengajukan permohonan perlunasan pokok bertahap tanpa margin/tambahan denda dan ongkos serta rencana pelunasan bertahap sebesar Rp.25.000.000 setiap bulan selama 4 tahun.

Jumat tanggal 9 April 2021 dilaksanakan Lelang 1 dengan pemberitahuan dari pihak bank kepada pihak PT. Qomari Prima Publisher selaku debitur namun tidak dilaksanakan musyawarah sebelum pelaksanaan lelangnya. Pelaksanaan lelang dianggap sebagai keputusan sepihak dari pihak bank yang sangat bertentangan dengan akta akad pembiayaan musyarakah. Lelang 1 yang dilaksanakan tersebut berakhir tanpa adanya peminat sama sekali. Tanggal 20 Juni 2023 pada hari jumat diadakan lelang II dengan pemberitahuan tanggal 16 Mei 2023 namun tetap tidak dilaksanakan musyawarah terlebih dahulu sebelum

dilaksanakan. Namun, lelang yang satu ini juga ditetapkan tidak ada peminatnya. PT. Qomari Prima Publisher selaku debitur merasa sedari awal pemberhentian pinjaman hingga pelaksanaan lelang terus berusaha menjual jaminan yang ada agar dapat menyelesaikan kewajibannya.

Kamis, tanggal 3 Agustus 2023 PT. Qomari Prima Publisher selaku debitur mendapatkan telepon dari pihak bank yang diwakili oleh bapak Joni yang menyampaikan bahwa lelang telah dilaksanakan dan dua benda jaminan telah laku terjual yakni:

1. SHM No. 7244/ Kadipiro yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Surakarta, Kecamatan Banjarsari, Kelurahan Kadipiro, berdasarkan berdasar Gambar Situasi No. 3325/ 1992 tertanggal 16 September 1992 seluas: + 878 m² tercatat atas nama Nyonya Tjahyani Prima Wardhani, SH, LLM.
2. SHM No. 617/ Blulukan yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Karanganyar, Kecamatan Colomadu, elurahan Blulukan, berdasarkan berdasar Gambar Situasi No. 972/ HM/ 78 seluas: 980 m² tercatat atas nama Nyonya Tjahyani Prima Wardhani, SH, LLM.

Atas pelelangan tersebut Nurhasan Akbar dari PT. Qomari Prima Publisher meminta pertemuan dengan pihak bank.

Hasil pertemuan antara PT. Qomari Prima Publisher dengan PT Bank Danamon Indonesia Tbk. Oleh Saudara Joni Herlambang disampaikan, bahwa sesuai surat pemberitahuan laku lelang 25 juli 2023, dua buah aset jaminan pt qomari prima publisher sudah dibeli melalui lelang oleh PT. Bank Danamon indonesia tbk sendiri dan selanjutnya akan su dijual lagi kemudian ditambahkan

jika PT. Qomari Prima Publisher berminat, bisa membelinya. Pihak PT. Qomari Prima Publisher menyampaikan pada pertemuan tersebut bahwa pihaknya tidak pernah menerima surat pemberitahuan lelang dan surat pemberitahuan laku lelang dan mempertanyakan keberadaan surat tersebut.

PT. Qomari Prima Publisher juga menyampaikan pada pertemuan di atas bahwa lelang dilaksanakan tanpa musyawarah. Bapak Joni Herlambang dari Recovery Team PT. Bank Danamon Indonesia Tbk menyampaikan bahwa sejauh ini kedua belah pihak sudah sering bertemu sehingga dengan pertemuan tersebut, menunjukkan adanya musyawarah dan kesepakatan untuk dilaksanakan lelang. sedangkan menurut PT. Qomari Prima Publisher musyawarah seharusnya menghasilkan kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Seharusnya musyawarah menghasilkan catatan bukti kesepakatan. Tidak dicapainya kesepakatan antar kedua belah pihak maka penyelesaian perselisihan/ perbedaan penafsiran dilaksanakan di Pengadilan Agama Surakarta, Sebagaimana dinyatakan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah No. 83 19 Juni 2017 Pasal 26 Ayat 2.

PT. Qomari Prima Publisher mempertanyakan perjanjian Akad Musyarakah yang dilakukan dengan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Kantor Cabang Syariah Surakarta, tapi pelaksanaan lelang dilakukan oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk dengan menggunakan aturan bank konvensional. Hal ini menjadikan PT. Qomari Prima Publisher merasa terjadi standar ganda untuk melanggar kesepakatan yang dibuat sebelumnya. Sesuai Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: 83 Tanggal 2017 Notariat Shallman, SE, SH, MM, MKn. Bank (PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Kantor Cabang Syariah Surakarta) mengikuti ketentuan Syari'ah

bekerja sama dalam bentuk usaha patungan dengan Nasabah (PT. Qomari Prima Publisher) untuk membiayai usaha tertentu yang halal dan produktif. Bagi hasil usaha kerjasama patungan tersebut ditentukan sesuai dengan nisbah (perbandingan) bagi hasil yang disepakati para pihak. Padahal pada dasarnya, Bank Danamon Syariah memang beroperasi di bawah prinsip syariah, namun dalam banyak aspek operasional dan kebijakan, Bank Danamon Syariah tetap mengikuti kebijakan induknya, Bank Danamon Konvensional, dengan penyesuaian pada prinsip-prinsip syariah.

Secara umum, ada beberapa aspek yang membedakan operasional Bank Danamon Syariah dengan Bank Danamon Konvensional, terutama dalam hal produk, layanan, dan transaksi. Bank Danamon Syariah akan menghindari unsur-unsur yang tidak sesuai dengan hukum Islam, seperti riba (bunga), perjudian (maysir), dan ketidakpastian yang tinggi (gharar), yang menjadi dasar utama dalam produk syariah. Namun, dalam hal struktur organisasi, kebijakan umum, serta kepatuhan terhadap regulasi yang lebih besar, Bank Danamon Syariah tetap mengikuti kebijakan dan arahan yang lebih luas dari Bank Danamon, yang merupakan bagian dari grup besar dan memiliki standar operasional yang serupa. Dengan demikian, meskipun Bank Danamon Syariah memiliki penyesuaian pada operasional dan produk agar sesuai dengan prinsip syariah, tetap ada hubungan yang erat dengan Bank Danamon Konvensional, terutama dalam hal manajemen dan aturan yang lebih besar.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam perkara tersebut menunjukan debitur yang lalai dalam memenuhi prestasi sehingga mengakibatkan kerugian

pada pihak kreditur. Namun ketika kreditur berusaha untuk mengambil haknya terhadap objek hak tanggungan, banyak dari debitur yang tidak terima. Kreditur dilain sisi seringkali melaksanakan kebijakan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tanpa pemberitahuan sebelumnya yang menjadikan debitur merasa dirugikan. Hal-hal tersebut dapat memicu terjadinya gugatan pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan. Permasalahan yang timbul dari eksekusi hak tanggungan ini sangat menarik untuk dijadikan sebagai penelitian. Uraian tersebut menjadikan peneliti tertarik dalam meninjau permasalahan hukum yang terjadi dengan penelitian yang berjudul **“Analisis Yuridis Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi : PT. Qomari Prima Publisher dan PT. Bank Danamon Syariah Indonesia TBK).”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan asas keseimbangan hak debitur dan hak kreditur dalam proses eksekusi lelang hak tanggungan akibat kredit macet khususnya dalam perkara nomor 646/Pdt.G/2023/PA.Ska?
2. Bagaimana implikasi hukum dari gugatan pembatalan eksekusi Lelang hak tanggungan akibat kredit macet yang ditolak pada putusan nomor 646/Pdt.G/2023/PA.Ska?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penerapan asas keseimbangan antara hak debitur dan hak kreditur dalam proses eksekusi Lelang hak tanggungan akibat kredit macet khususnya dalam perkara nomor 646/Pdt.G/2023/PA.Ska.

2. Untuk mengetahui implikasi hukum dari gugatan pembatalan eksekusi Lelang hak tanggungan akibat kredit macet yang ditolak pada putusan nomor 646/Pdt.G/2023/PA.Ska.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sumber referensi atau koleksi tambahan baik untuk perpustakaan kampus Pascasarjana Universitas Diponegoro maupun perpustakaan umum, sehingga diharapkan penelitian ini dapat menambah wawasan mahasiswa dan akademisi dalam pengembangan ilmu terutama mengenai pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan.

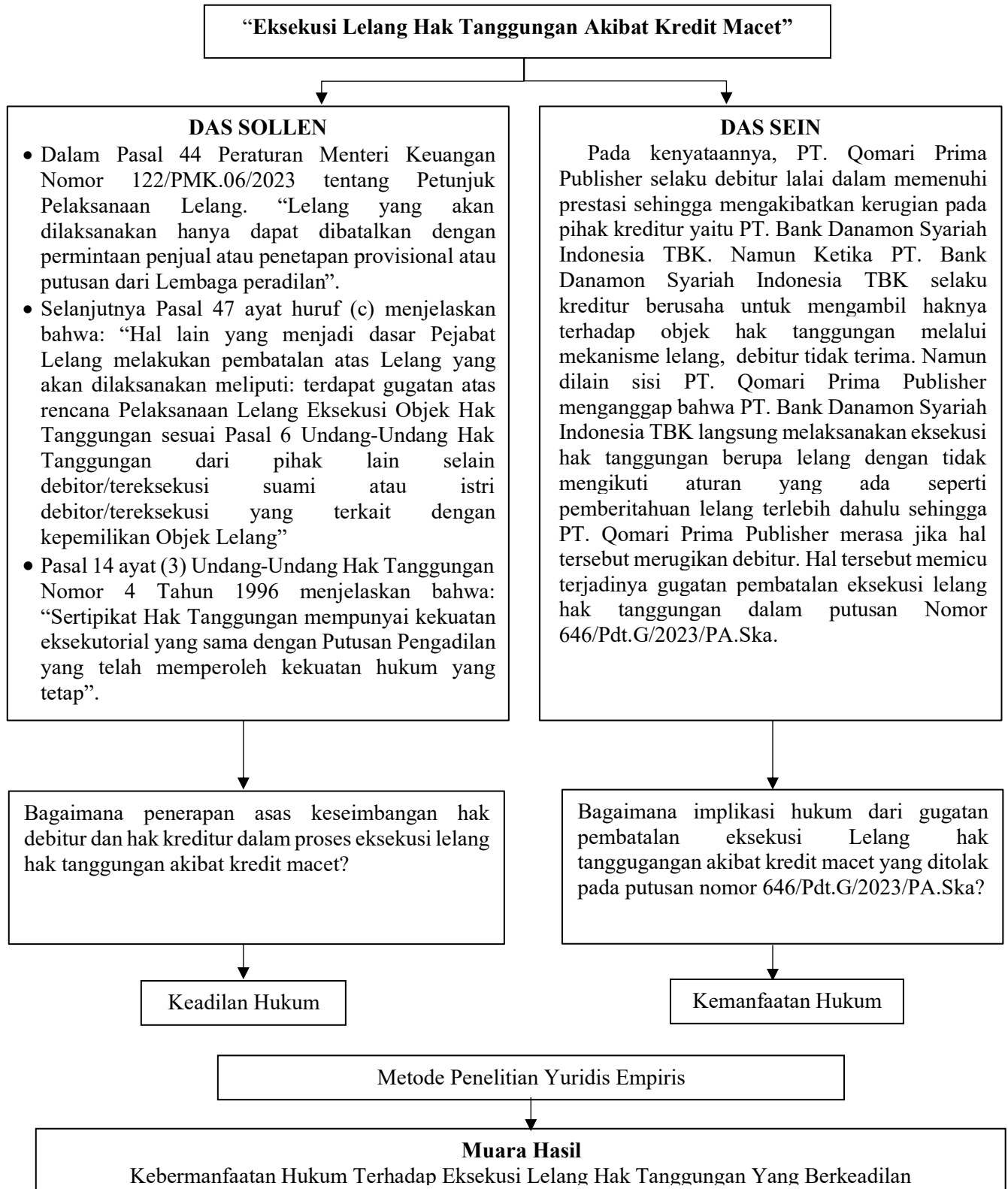
2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan pihak-pihak yang terkait pada khususnya dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang alasan pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan beserta akibat hukum yang ditimbulkan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Alur Pemikiran

Tabel I



2. Kerangka Konseptual

a. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*woorowereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian ini merupakan hasil dari adanya permufakatan yang terjalin antara pemberi jaminan dan penerima jaminan mengenai hubungan-hubungan hukum diantara para pihak. Perjanjian kredit merupakan perikatan antara dua belah pihak atau lebih di mana perjanjian menggunakan uang sebagai objek dari perjanjian.⁹ *Credit contract is the manifestation that proves that the agreement between creditor and debtor is occurring. It means that the bank, as the creditor, has believed the debtor candidate by the principles of trust and carefulness have been achieved implemented by bank.*¹⁰

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok didukung oleh perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan atau *accssornya*. Arti riil adalah perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah kreditor.¹¹

b. Kredit

Kata “kredit” berasal dari Bahasa Romawi yaitu *credere* yang artinya “percaya”. Bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung

⁹ Hermansyah, *Edisi Revisi Hukum Perbankan Nasional*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 71.

¹⁰ Ikhsan Ikhsan, "The Implementation of Parate Executie of Mortgage under Plateau Price in an Effort of Solving Bad Loan (Analysis on Verdict of Supreme Court of the Republic of Indonesia Number: 471 K/Pdt/2015", *International Journal of Multicultural and Multireligious Undesrstanding*, Volume 6, Issue 5, October 2019, hlm. 315 23.

¹¹ Hermansyah, *Loc.cit.*

pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah/debitur. Kepercayaan yang dimaksud adalah perihal kemampuan debitur dalam membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.

Supramono (1995) menjelaskan bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini menurut Edy Putra merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba.¹²

Pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Indonesia 1992/1998. Undang-undang tersebut menetapkan: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Pemberian kredit merupakan kegiatan sangat pokok dari suatu bank.

¹² Fransisca Clauya Mewoh, dkk, “Analisis Kredit Macet (PT. Bank SULUT, TBK di Manado)”, *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol, IV, No. 1, 2016, hlm. 3-4.

c. Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, sebagai berikut (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan):

“Hak tanggungan adalah jaminan yang di bebankan 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain”.

d. Lelang

Istilah lelang berasal dari Bahasa Belanda, yaitu *vendu*, sedangkan dalam Bahasa Inggris, disebut dengan istilah *auction*. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare openbare veiling*, atau *openbare verkopen*, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”.¹³

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan sebagai berikut: Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.¹⁴

¹³ *Ibid.*, hlm.237.

¹⁴ Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1988), hlm. 510.

Secara yuridis pengertian “lelang” dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000, yang menyatakan bahwa “lelang” adalah *“setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan atau dengan tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli”*.

Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan: *Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang*.

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang adanya pelelangan atau penjualan barang.¹⁵

¹⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm.20-21.

e. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika pada suatu saat debitur cidera janji. Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan irah-irah yang tercantum ada Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan titel eksekutorial yang sama kekuatannya dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, kreditur dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan irah-irah yang tercantum ada Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan titel eksekutorial yang sama kekuatannya dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai

kekuatan hukum yang tetap, kreditur dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.¹⁶

3. Kerangka Teori

Berikut diuraikan mengenai beberapa teori hukum yang digunakan untuk menganalisis dan menjelaskan kedua rumusan masalah yang dihadirkan dalam penelitian ini, yaitu:

a. Teori Keadilan Hukum

Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan definisi khusus mengenai keadilan yang dimaknai dari kata adil dalam artian tidak ada keberpihakan dan tidak sewenang-wenang. Definisi ini memberikan pemahaman mengenai keadilan yang merupakan buah dari hubungan sosial antar masyarakat. Hakikatnya keadilan menuntut masyarakat berperilaku baik dengan menjunjung hak dan kewajiban sesamanya tanpa pilih kasih. Keadilan harus dimaknai memperlakukan semua orang sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Aristoteles memaknai keadilan sebagai kelayakan dalam perilaku manusia. Kelayakan yang dimaksud dalam pandangan ini dimaknai sebagai titik Tengah dari perilaku masyarakat. Manusia harus mendapatkan benda atau dalam artian lain hasil yang sama ketika memiliki kesamaan yang didasarkan pada aturan yang telah ditentukan. Ketika manusia diatur dengan peraturan yang sama maka akan timbul hak dan

¹⁶ Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU, *Op.Cit.*, hlm.14.

kewajiban yang sama pula, ketika hasil yang didapatkan berbeda maka akan timbul ketidakadilan.

Aristoteles membagi keadilan menjadi tiga jenis berupa keadilan komulatif, keadilan distributive dan keadilan findikatif. Keadilan komulatif diartikan sebagai memperlakukan seseorang tanpa melihat jasa yang telah dilakukan misal pemenuhan hak tiap manusia. Keadilan distributive menggambarkan keadilan dengan memperlakukan seseorang sesuai dengan jasa yang telah dilakukannya yang implementasinya menyesuaikan kapasitas seseorang dengan potensi yang dimilikinya. Keadilan findikatif berusaha memperlakukan seseorang sesuai dengan perlakuannya dalam hal ini erat kaitannya dengan pembalasan akan suatu kejahatan. Keadilan dalam pandangan ini berusaha menemukan kebenaran yang paling ideal dari sudut pandang moralitas terhadap suatu kebendaan dan perorangan.

Teori keadilan yang dikemukakan Aristoteles dalam penelitian ini digunakan dalam menganalisis penerapan asas keseimbangan hak debitur dan hak kreditur dalam proses eksekusi lelang hak tanggungan akibat kredit macet khususnya dalam perkara nomor 646/Pdt.G/2023/PA.Ska.

b. Teori Kemanfaatan Hukum

Hukum sebagai tatanan moral memainkan peran besar dalam membangun kesejahteraan dalam masyarakat. Secara historis hukum dalam terminologi tatanan moral muncul pada masa masyarakat yunani kuno dengan mengintepretasikan hukum secara religius yang menuntun

manusia melewati hidup dengan sepatutnya¹⁷. Dari pandangan hukum keilahian inilah menuntun pada kemanfaatan hukum berdasarkan moral yang terbangun dalam masyarakat. Hal ini menjadikan hukum yang diterapkan dalam suatu golongan masyarakat haruslah disesuaikan dengan moral dan norma yang ada dalam masyarakat tersebut agar kemanfaatan hukum dapat terwujud.

Kemanfaatan Hukum atau disebut juga utilitarianisme yakni melakukan penilaian terhadap implementasi kebijakan baik politik, sosial, ekonomi maupun hukum apakah sudah berjalan dengan baik atau belum dengan memperhatikan kemanfaatan dari kebijakan yang diatur tersebut.¹⁸ Pandangan tersebut dapat disimpulkan bahwa penilaian baik buruknya suatu aturan dapat dipahami melalui akibat atau dampak dari pelaksanaan aturan tersebut. Semakin baik hukum yang diatur maka dampaknya pun akan baik pula seperti meningkatnya kebahagiaan dan rasa aman dalam masyarakat. Sebaliknya ketika timbul rasa keresahan dan ketidakpercayaan pada perilaku sosial masyarakat maka dapat dikatakan bahwa peraturan yang diterapkan tersebut buruk. Teori ini tentunya sesuai dengan tujuan dibentuknya hukum itu sendiri yakni untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat yang dapat menyimpulkan isi hukum berpengaruh pada terciptanya kesejahteraan masyarakat dalam suatu negara¹⁹.

¹⁷ Utari, Indah Sri. *Pengantar Filsafat Hukum*. (Semarang: CV. Sarnu Untung, 2017), hlm.81.

¹⁸ Mill, J. S. "Utilitarianism." *Seven masterpieces of philosophy*. Routledge, 2016, hlm 331.

¹⁹ Rasjidi, L., & Putra, I. B. W. *Hukum sebagai Suatu Sistem*. (Bandung: Mandar Maju, 2003), hlm 79-80

Jeremy Bentham selaku pencetus dari teori ini menentukan tingkat kemanfaatan dari sebuah hukum dalam kebahagiaan (*Happines*). beliau menjelaskan bahwa hakikat dan tujuan diciptakannya hukum adalah semata mata untuk kebahagiaan yang besar bagi semua orang. Teori utilitarianisme Bentham tersebut kemudian dilanjutkan oleh John Stuart Mill yang mana pendapatnya tidak jauh beda dalam pendapat bentham yakni untuk memperoleh kebahagiaan sebesar besarnya. John Stuart berpendapat manusia sudah dibekali naluri untuk menolak juga membalas suatu kerusakan atau derita yang disebabkan oleh siapapun yang diakibatkan dari menabrak norma atau moral yang hidup²⁰.

Teori Kemanfaatan Hukum digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis implikasi hukum dari gugatan pembatalan eksekusi Lelang hak tanggungan akibat kredit macet yang ditolak pada putusan nomor 646/Pdt.G/2023/PA.Ska.

F. Metode Penelitian

Metode dapat diartikan sebagai suatu cara atau teknis yang dilakukan dalam proses penelitian, sedangkan penelitian diartikan sebagai upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta dan prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati dan sistematis untuk mewujudkan kebenaran.²¹ Metode penelitian adalah suatu metode ilmiah yang memerlukan

²⁰ Amiruddin, & Zainal Asikin. Pengantar Metode penelitian hukum. (PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 24.

²¹ Mardalis, *Metode Penelitian (Suatu Pendekatan Proposal)*, Cet. 11 (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009), hlm. 24.

sistematika dan prosedur yang harus ditempuh dengan tidak mungkin meninggalkan setiap unsur, komponen yang diperlukan dalam suatu penelitian.²²

1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian yaitu pendekatan penelitian non doktrinal empiris atau yuridis empiris yaitu suatu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *law in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.²³

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan berupa penelitian deskriptif analitis. Menurut Sugiyono menjelaskan mengenai penelitian deskriptif analitis bahwa “dengan kata lain, penelitian deskriptif analisis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya”.²⁴ Penelitian Deskriptif Analitis diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas, rinci dan sistematis, sedangkan dikatakan analitis karena data yang diperoleh akan dianalisis untuk pemecahan terhadap permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, tujuan dari penelitian menggunakan spesifikasi deskriptif analitis

²² *Ibid.*, hlm. 14.

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 133.

²⁴ Sugiyono, *Metode Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 29.

untuk memberikan gambaran tentang realitas pada obyek yang diteliti secara obyektif.

3. Sumber dan Jenis Data

Berdasarkan metode penelitian dalam penulisan tesis ini, peneliti melakukan sumber data dan jenisnya dalam wujud data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh berdasarkan penelitian lapangan. Data primer yang digunakan berupa wawancara dari beberapa narasumber yang berprofesi sebagai Hakim, Pengacara, dan Pejabat Lelang Kelas I di wilayah Indonesia. Data yang selanjutnya digunakan adalah data sekunder yakni merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung yang sudah dikumpulkan dari pihak lain atau dari bahan pustaka yang mencakup kitab-kitab, buku-buku, dokumen resmi, hasil penelitian yang berwujud laporan dan dokumen lainnya.

Data sekunder di bidang hukum, dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis berdasarkan kekuatan mengikatnya yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti antara lain:

- 1) Vendu Reglament, Staatsblad 1908 Nomor 189;
- 2) Vendu Reglament, Staatsblad 1908 Nomor 190;
- 3) Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 4) Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

- 5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - 7) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan tentang perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
 - 8) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
 - 9) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - 10) Putusan Pengadilan Agama Surakarta Nomor 646/Pdt.G/2023/Pa.Ska.
 - 11) Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 4/Pdt.G/2024/Pn.Lmg
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan, dan hanya berfungsi sebagai penjelas dari bahan hukum primer.
- c. Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan untuk memecahkan masalah yang ada sehingga data-data tersebut harus benar-benar dapat dipercaya dan akurat. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui studi pustaka, dokumen serta wawancara, yaitu dengan mengumpulkan data yang terkait dengan kebutuhan penelitian yang akan dikaji, selain itu berbagai buku dan bahan hukum pendukung lain juga dikumpulkan kemudian diverifikasi kesesuaiannya dengan kebutuhan penelitian dan melakukan wawancara kepada narasumber yang dituju.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data kualitatif menurut pendapat Bogdan dan Tailor yaitu metode yang digunakan untuk menganalisa data dengan mendeskripsikan data melalui bentuk kata dan digunakan untuk menafsirkan dan menginterpretasikan data hasil lisan atau tertulis dari orang tertentu dan perilaku yang diamati.²⁵ Dianalisis secara kualitatif didasarkan pada pertimbangan yaitu data yang dianalisis beragam dan memiliki sifat dasar yang berbeda terkait informasi yang diperoleh, serta analisis ini dilakukan lebih mendalam dan ditujukan pada kualitas isi data sehingga dapat menghasilkan data yang deskriptif analitis satu dengan yang lainnya.

²⁵ Lexi J., Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosyda Karya, 1991), hlm. 4

G. Jadwal Penelitian

Tabel II

KEGIATAN	WAKTU PENELITIAN															
	Juli				Agustus				September				Oktober			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Persiapan																
Penyusunan Proposal																
Review Proposal																
Pengumpulan Data																
Pengolahan Data																
Penyusunan Tesis																
Penggandaan untuk diujikan																

H. Sistematika Penelitian

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh tentang Tesis, maka secara garis besar sistematikanya berisi sajian tentang sistematika pikir yang diterapkan oleh peneliti dalam rangka menyusun dan merumuskan hasil

penelitiannya dalam bentuk Tesis. Adapun sistematika penulisannya terdiri dari 4 (empat) bab yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai pendahuluan dimana penulis menjelaskan dan menjabarkan pendahuluan dari tesis ini. Pendahuluan terdiri dari beberapa sub bab antara lain yaitu: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Jadwal Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada BAB ini disajikan tentang tinjauan umum yang berkaitan dengan Perjanjian, Kredit, Hak Tanggungan, Lelang dan Eksekusi Hak Tanggungan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat tentang hasil penelitian serta pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti meliputi :

1. Untuk mengetahui alasan-alasan pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dari pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan yang ditolak dan pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan yang diterima oleh hakim.

BAB IV PENUTUP

Merupakan bab terakhir dalam penyusunan Tesis yaitu bab penutup yang berisikan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian terhadap permasalahan yang telah diuraikan dan dijelaskan sedemikian rupa, serta saran-saran yang diberikan oleh penulis kepada pihak-pihak yang terkait dalam pembahasan Tesis.

I. Orisinalitas

Dalam penyusunan penelitian ini, peneliti telah menemukan beberapa referensi yang memiliki kemiripan dengan penelitian ini, terutama kemiripan pada objek penelitian yaitu Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang disajikan didalam tabel dibawah:

Tabel III

Judul dan Substansi	Fokus Studi dan Peneliti		
	Zannuar Pusdika Eka Anggara, Universitas	Victoria Pasari Putri, Universitas Airlangga ²⁷	Eka Febryani Nurul Lia, Universitas Diponegoro

²⁷ Victoria Pasari Putri, *Pembatalan Lelang Eksekusi Pengadilan yang Didasarkan Putusan Pengadilan yang Lain (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 168 K/Pdt/2008)*, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga. 2020.

	Negeri Sebelas Maret ²⁶		
Judul	Kepastian Hukum dalam Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan oleh Hakim (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 168 K/PDT/2014)	Pembatalan Lelang Eksekusi Pengadilan yang Didasarkan Putusan Pengadilan yang Lain (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 168 K/Pdt/2008)	Analisis Yuridis Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi : PT. Qomari Prima Publisher dan PT. Bank Danamon Syariah Indonesia TBK).
Fokus Penelitian	1. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap kepastian	1. Bagaimana kepastian hukum lelang eksekusi Putusan Pengadilan terkait dengan adanya putusan Pengadilan	1. Bagaimana penerapan asas keseimbangan hak debitur dan hak kreditur dalam proses eksekusi lelang hak tanggungan

²⁶ Zannuar Pusedika Eka Anggara, *Kepastian Hukum dalam Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan oleh Hakim (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 168 K/PDT/2014)*, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, Universitas Negeri Sebelas Maret, 2022.

	hukum dalam pembatalan lelang? 2. Bagaimana upaya eksekusi oleh kreditor atas objek jaminan lelang yang dibatalkan?	yang lain isinya berbeda antara putusan Nomor 45/Pdt.G/2005/PN.Mdn dengan Putusan Nomor 44/VI/1982/PN.Mdn? 2. Bagaimana upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik barang yang telah dilelang yang merasa dirugikan atas pelaksanaan lelang eksekusi putusan Pengadilan?	akibat kredit macet khususnya dalam perkara nomor 646/Pdt.G/2023/PA.Ska? 2. Bagaimana implikasi hukum dari gugatan pembatalan eksekusi lelang hak tanggungan akibat kredit macet yang ditolak pada putusan nomor 646/Pdt.G/2023/PA.Ska?
Teori	Teori Perlindungan Hukum, Teori Kontrak dan Teori Kepastian Hukum.	Teori Kepastian Hukum dan Teori Keadilan.	Teori Keadilan Hukum dan Teori Kemanfaatan Hukum.
Metode Pendekatan	Yuridis Normatif	Yuridis Normatif	Yuridis Empiris