

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemberian kredit menurut undang-undang perbankan terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan agar dapat melindungi serta mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank dan disalurkan melalui bentuk kredit, yaitu;

- a. Dilakukan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*).
- b. Mempunyai keyakinan atas kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utang sesuai dengan yang diperjanjikan.
- c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya kepada bank.
- d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.¹

Dalam penyaluran kredit kepada masyarakat baik perorangan maupun badan hukum atau korporasi lembaga perbankan haruslah mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan calon debiturnya, sebelum mengucurkan kredit yang dibutuhkan. Bank akan melakukan penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, anggungan, dan prospek usaha dari calon debiturnya. Perlunya penilaian yang seksama terhadap anggungan dari calon debitur penerima kredit berkaitan dengan resiko yang setiap saat dapat terjadi akibat wanprestasinya debitur. Oleh karena itu, dalam perjanjian kredit lembaga perbankan akan selalu meminta anggungan berupa hak-hak kebendaan guna mengamankan kepentingan bank sebagai kreditur sebagai penyalur dana.

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa yang dimaksud Utang atau kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang

¹ Tri Kurniawan Ahinea, "Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggahan", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 2, Vol. 4 (2016).

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²

Pada pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan digunakan untuk menjamin pelunasan suatu utang atau kredit yang selama ini dikenal dalam sistem perbankan konvensional, sedangkan dalam perbankan syariah tidak dikenal utang piutang atau kredit akan tetapi pembiayaan. Hak Tanggungan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang bukan dari perikatan syariah atau akad yang ada dalam perbankan syariah. Selain itu dengan adanya lembaga Hak Tanggungan jaminan atas tanah di dalam pembiayaan syariah menimbulkan masalah dalam hal apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, seperti yang termuat dalam Pasal 40 Ayat (1) Undang-Undang Perbankan Syariah.³

Bentuk pengamanan yang dilakukan bank yaitu dengan melakukan jaminan atas hak kebendaan baik bergerak ataupun tidak bergerak. Jaminan yang banyak digunakan dalam penyaluran kredit pada lembaga perbankan dapat berupa hak milik atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya akan disebut dengan UUHT).

Dalam kegiatan utang piutang, yang terjadi di masyarakat umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi jaminan. Jaminan ini berfungsi untuk mengamankan pembayaran kembali kredit bila debitur ingkar janji. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan. Kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang

² I Made Darmawan, “Upaya Hukum terhadap Kreditor atas Objek Hak Tanggungan dari Upaya Sita Jaminan oleh Pihak Ketiga dalam Kepailitan”, *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol. 10, No.2 (Oktober, 2018), 16.

³ Nadya Azizah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Perbankan Syari’ah Di Pengadilan Agama Purwokerto”, *Skripsi* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2019), 4.

oleh pihak peminjam dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan di antara pihak-pihak yang melakukan pinjam-meminjam uang.⁴

Pada umumnya pihak pemberi pinjaman mensyaratkan adanya jaminan utang sebelum memberikan pinjaman uang kepada pihak peminjam. Sementara itu, keharusan penyerahan jaminan utang tersebut sering pula diatur dan disyaratkan oleh peraturan intern pihak pemberi pinjaman dan/atau oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kegiatan pinjam meminjam uang yang terkait dengan persyaratan penyerahan jaminan utang banyak dilakukan oleh perorangan dan berbagai badan usaha. Badan usaha umumnya secara tegas mensyaratkan kepada pihak peminjam untuk menyerahkan suatu barang (benda) sebagai objek jaminan utang pihak peminjam. Jaminan utang yang ditawarkan (diajukan) oleh pihak peminjam umumnya akan dinilai oleh badan usaha tersebut.

Sebelum diterima sebagai objek jaminan atas pinjaman yang diberikannya. Penilaian yang seharusnya dilakukan sebagaimana yang biasa terjadi di bidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi. Berdasarkan penilaian dari kedua segi tersebut diharapkan akan dapat disimpulkan kelayakannya sebagai jaminan utang yang baik dan berharga. Hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.⁵

Dalam UUHT telah diatur bahwa untuk melidungi hak kreditur apabila debitur wanprestasi yaitu melalui eksekusi Hak Tanggungan. Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri

⁴ Gregoryo Terok, "Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit", *Lex Privatum*, Vol.I, No.5 (November, 2013), 5.

⁵ Gregoryo Terok, "Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit", *Lex Privatum*, 6.

melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁶

Wanprestasi Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang.⁷ Perikatan merupakan suatu hubungan hukum di bidang hukum kekayaan di mana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁸

Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu: Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan, Debitur terlambat memenuhi perikatan, Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan. Di dalam kenyataan sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut, bahkan di dalam perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan.⁹

Contoh kasus yang sedang ditangani Pengadilan Agama Sumber, yaitu Penyelesaian sengketa ekonomi syariah yang menyangkut pada hak tanggungan. Akan tetapi, perkara tersebut belum sepenuhnya mencapai keputusan yang final. Karena dari salah satu pihak sendiri masih melakukan gugatan di tingkat kasasi. Dalam kasus tersebut telah terjadi akad murabahah antara pihak Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Cirebon dengan nasabah. Dimana nasabah disini tidak menerima bahwa tanah dan bangunan miliknya telah dilakukan pelelangan oleh pihak bank dibantu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon yang dalam hal ini lembaga tersebut memang berwenang dalam

⁶ I Made Darmawan, “Upaya Hukum terhadap Kreditor atas Objek Hak Tanggungan dari Upaya Sita Jaminan oleh Pihak Ketiga dalam Kepailitan”, *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 16.

⁷ Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁹ Sedyo Prayogo, “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. III No. 2 (Agustus, 2016), 283.

melakukan pelelangan. Dalam perkara ini nasabah melakukan cedera janji (wanprestasi) sehingga pihak Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Cirebon bisa melakukan tindakan pelelangan jaminan hak tanggungan tersebut, dalam hal ini bank tidak bersalah karena hal tersebut telah diatur dalam pasal 6 UUHT tahun 1996.

“Sita jaminan merupakan penyitaan objek jaminan yang diletakkan terhadap harta yang disengketakan maupun terhadap harta kekayaan tergugat maupun harta kekayaan penggugat yang ada pada tergugat tujuannya untuk memberikan jaminan kepada penggugat, bahwa harta yang disengketakan akan tetap ada dan utuh, sehingga sita itu memberikan jaminan terhadap pihak penggugat bahwa kelak gugatannya tidak *illusoir* atau tidak hampa pada saat putusan dieksekusi (dilaksanakan).”¹⁰

Pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan di Pengadilan Agama Sumber belum pernah ada, karena berdasarkan data yang diperoleh saat wawancara bahwa Pengadilan Agama baru menerima gugatan mengenai perkara sengketa ekonomi syariah dalam perkara Nomor: 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr. Dalam perkara Nomor 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr dijelaskan bahwa perkara tersebut menyangkut pula pada hak tanggungan, dimana pihak debitur melakukan gugatan kepada pihak kreditur (Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Cirebon), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon serta orang yang mendapatkan barang hasil penjualan lelang tersebut. Dalam hal ini kreditur yakni pihak Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Cirebon meminta bantuan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon untuk melakukan eksekusi pelelangan atas barang atau objek jaminan hak tanggungan berupa tanah dan bangunan milik debitur, karena debitur tidak melunasi kewajibannya .

Duduk Perkara dalam Perkara Nomor: 2008/Pdt.G/2020/PA. Sbr, Awal perkara dimulai dari Nasabah yang melakukan peminjaman uang kepada Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Cirebon, dalam perjanjian yang dilakukan oleh nasabah dan pihak Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Cirebon memakai akad murabahah barang yang dijadikan jaminan

¹⁰ Wawancara dengan Bapak Wasadin selaku Hakim Pengadilan Agama Sumber pada tanggal 26 Maret 2021.

oleh nasabah yaitu jaminan berupa tanah seluas 296 m² dan bangunan seluas 154 m², nasabah melakukan pembayaran lancar dalam kurun waktu kurang lebih satu tahun akan tetapi setelah satu tahun nasabah dan pihak Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Cirebon melakukan restrukturisasi atau penjadwalan ulang dengan diadakan akad baru. Namun setelah dilakukan restrukturisasi nasabah tetap tidak bisa membayar kewajibannya pada pihak bank, sehingga pihak Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Cirebon menegur sebanyak dua kali dan dilakukan pengumuman pula agar nasabah dapat membayar kewajibannya, akan tetapi tetap tidak ada tanggapan dari pihak Nasabah. Sehingga, Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Cirebon meminta kepada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon untuk menjual lelang objek jaminan. Dalam perkara ini Nasabah melakukan gugatan pada Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Cirebon, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, serta Pembeli barang lelang karena dianggap melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) karena telah melakukan penjualan aset nasabah berupa tanah dan bangunan dibawah harga yang umum.

Menurut A Hashfi Luthfi pada umumnya pelaksanaan lelang di Pengadilan Agama telah diatur dalam pasal 224 HIR/ 28 Rbg¹¹

Untuk itu, UUHT dengan fenomena di lapangan sudah sejauh mana dalam meberikan perbedaan dalam proses penerapan dilapangan karena pada kenyataan dilapangan fenomena tersebut masih terbilang jarang sehingga penerapan peraturan UUHT tersebut. Maka dari itu penulis tertarik untuk mendorong dan melakukan kajian serta penelitian sebagai bahan skripsi dengan judul **“Wewenang Pengadilan Agama Sumber Dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Syariah Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Analisis Kasus Perkara Nomor : 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr) ”**

¹¹ A Hashfi Luthfi, Ro'fah Setyowati, Siti Malikatun Badriyah, “Akibat Hukum terhadap Eksekusi Lelang dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan (Studi di Pengadilan Agama Semarang)”, *Jurnal Law Reform*, Vol. 12 No. 2 (2016), 173.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan, peneliti menetapkan identifikasi masalah, batasan masalah, dan pertanyaan penelitian yang akan diteliti. Identifikasi masalah akan membahas mengenai wilayah kajian, pendekatan penelitian, dan jenis masalah. Batasan masalah akan membahas terkait suatu pembatasan agar penelitian tidak meluas dari topik bahasan utama. Pertanyaan penelitian menggambarkan mengenai topik yang akan diteliti. Identifikasi masalah, batasan masalah, dan pertanyaan penelitian yang telah ditetapkan peneliti sebagai berikut:

1. Identifikasi Masalah

- a. Wilayah Kajian

Wilayah kajian penelitian dalam skripsi ini adalah Peradilan dan Produk Hukum.

- b. Pendekatan Penelitian

Pendekatan pada skripsi ini menggunakan pendekatan normatif yang dilakukan di Pengadilan Agama Sumber.

- c. Jenis Masalah

Jenis masalah dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan wewenang eksekusi terhadap benda jaminan yang dikaitkan dengan hak tanggungan syariah di Pengadilan Agama Sumber.

2. Pembatasan Masalah

Untuk menghindari meluasnya masalah yang akan dibahas, maka pembatasan masalah dalam penelitian ini hanya akan membahas tentang Wewenang Eksekusi terhadap Benda Jaminan yang dikaitkan dengan hak tanggungan syariah di Pengadilan Agama Sumber.

3. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian skripsi ini yaitu:

1. Bagaimana mekanisme eksekusi jaminan Hak Tanggungan Syariah di Pengadilan Agama Sumber ?

2. Apa hambatan dan upaya Pengadilan Agama Sumber dalam eksekusi jaminan hak tanggungan syariah pada kasus perkara Nomor : 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr ?
3. Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada eksekusi jaminan hak tanggungan syariah dalam kasus perkara Nomor : 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dalam penulisan tentang kewenangan, Berdasarkan perumusan masalah penelitian yang telah diuraikan, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh peneliti adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis dan mengetahui mekanisme eksekusi jaminan Hak Tanggungan Syariah di Pengadilan Agama Sumber.
- b. Untuk menganalisis dan mengetahui hambatan dan upaya Pengadilan Agama Sumber dalam eksekusi jaminan hak tanggungan syariah pada kasus perkara Nomor : 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr.
- c. Untuk menganalisis dan mengetahui pandangan Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada eksekusi jaminan hak tanggungan syariah dalam kasus perkara Nomor : 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr.

2. Manfaat Penelitian

a. Bagi Peneliti

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan praktis dengan terjun langsung ke lapangan, khususnya dalam kajian tentang Wewenang Eksekusi terhadap Benda Jaminan.

b. Bagi Masyarakat Umum

Kegunaan penelitian ini bagi masyarakat umum adalah untuk menambah pengetahuan dan wawasan mengenai wewenang eksekusi terhadap benda jaminan oleh Pengadilan Agama.

c. Bagi Akademik

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran ataupun gagasan terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, maupun bahan kerja institusi dan dijadikan sebagai referensi bagi peneliti yang terkait yakni dalam melakukan penelitian wewenang eksekusi terhadap benda-benda jaminan.

D. Penelitian Terdahulu

Setelah penulis melakukan berbagai penelusuran dan pencarian terkait judul penelitian ini, maka penulis menemukan beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul penelitian.

Pertama, Jurnal penelitian yang ditulis oleh Tri Kurniawan Ahinea, “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tangguhan”, Hasil dari penelitian ini membahas mengenai penyelesaian sengketa melalui prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan jika debitur wanprestasi.¹² Adapun perbedaan penelitian diatas dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu mengenai analisis perkara eksekusi jaminan hak tanggungan yang ditangani Pengadilan Agama Sumber dalam pandangan Hukum Islam/ Hukum Ekonomi Syariah serta persamaan pada pelaksanaan eksekusi pada benda objek jaminan hak tanggungan.

Kedua, Skripsi yang ditulis oleh Nadya Azizah Mahasiswi IAIN Purwokerto Fakultas Syariah pada tahun 2019, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama Purwokerto”. Hasil dari penelitian menjelaskan mengenai pandangan hukum positif dan pandangan hukum islam mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan di Pengadilan Agama

¹² Tri Kurniawan Ahinea, “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tangguhan”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*.

Purwokerto.¹³ Pada penelitian diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang saya lakukan, penelitian ini membahas mengenai kewenangan Pengadilan Agama Sumber dalam menyelesaikan sengketa antara Nasabah dan Bank Syariah melalui eksekusi jaminan hak tanggungan adapun persamaan penelitian pada pandangan hukum islam mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan.

Ketiga, Jurnal penelitian yang ditulis oleh I Made Darmawan, “Upaya Hukum terhadap Kreditor atas Objek Hak Tanggungan dari Upaya Sita Jaminan oleh Pihak Ketiga dalam Kepailitan”. Penelitian ini lebih mendasar kepada upaya hukum terhadap kreditur jika debitur mengalami kepailitan.¹⁴ Adapun perbedaan penelitian diatas dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu membahas mengenai penyelesaian sengketa atas hak tanggungan syariah dari sisi hukum Islam adapun persamaan pada upaya sita jaminan oleh pihak ketiga.

Keempat, Jurnal Penelitian yang ditulis oleh A Hashfi Luthfi, Ro’fah Setyowati, Siti Malikatun Badriyah, “Akibat Hukum terhadap Eksekusi Lelang dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan (Studi di Pengadilan Agama Semarang)”. Hasil penelitian menunjukkan lelang berdasarkan *title eksekutorial* di Pengadilan Agama Semarang dan pelaksanaan eksekusi lelang (*parate executie*) melalui lembaga KPKNL.¹⁵ Dalam penelitian diatas terdapat perbedaan dalam materi yang dibahas, yaitu pada penelitian skripsi yang saya buat lebih menekankan kepada wewenang Pengadilan Agama Sumber dalam melakukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan adapun persamaan pada pelaksanaan lelang di lembaga Pengadilan Agama dan lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Kelima, Jurnal penelitian yang ditulis oleh Sedyo Prayogo, “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

¹³ Nadya Azizah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Perbankan Syari’ah Di Pengadilan Agama Purwokerto”, *Skripsi* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2019), 46.

¹⁴ I Made Darmawan, “Upaya Hukum terhadap Kreditor atas Objek Hak Tanggungan dari Upaya Sita Jaminan oleh Pihak Ketiga dalam Kepailitan”, *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 24.

¹⁵ A Hashfi Luthfi, Ro’fah Setyowati, Siti Malikatun Badriyah, “Akibat Hukum terhadap Eksekusi Lelang dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan (Studi di Pengadilan Agama Semarang)”, *Jurnal Law Reform*, 174.

Dalam Perjanjian”. Hasil dari penelitian ini lebih memfokuskan terhadap perbuatan melawan hukum dalam perjanjian.¹⁶ Perbedaan dengan skripsi yang akan saya buat yaitu, proses penyelesaian perkara jika Nasabah melakukan wanprestasi adapun persamaan pada wanprestasi.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dari penelitian ini dimulai dari peraturan perundang-undangan terutama Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dalam peraturan tersebut mengatur tentang hak-hak atas tanah termasuk mengenai sita jaminan yang didalamnya dibahas pula hak tanggungan atas jaminan seseorang atas hutang yang di miliknya.

Nasabah (debitur) beranggapan bahwa pihak bank melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) karena telah melakukan penjualan aset milik nasabah, Bank melakukan penjualan atas tanah dan bangunan milik nasabah yang dijamin pada pihak bank sebagai kreditur. Bank melakukan hal tersebut telah sesuai dengan undang-undang yang ada yakni dalam pasal 6 Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa:

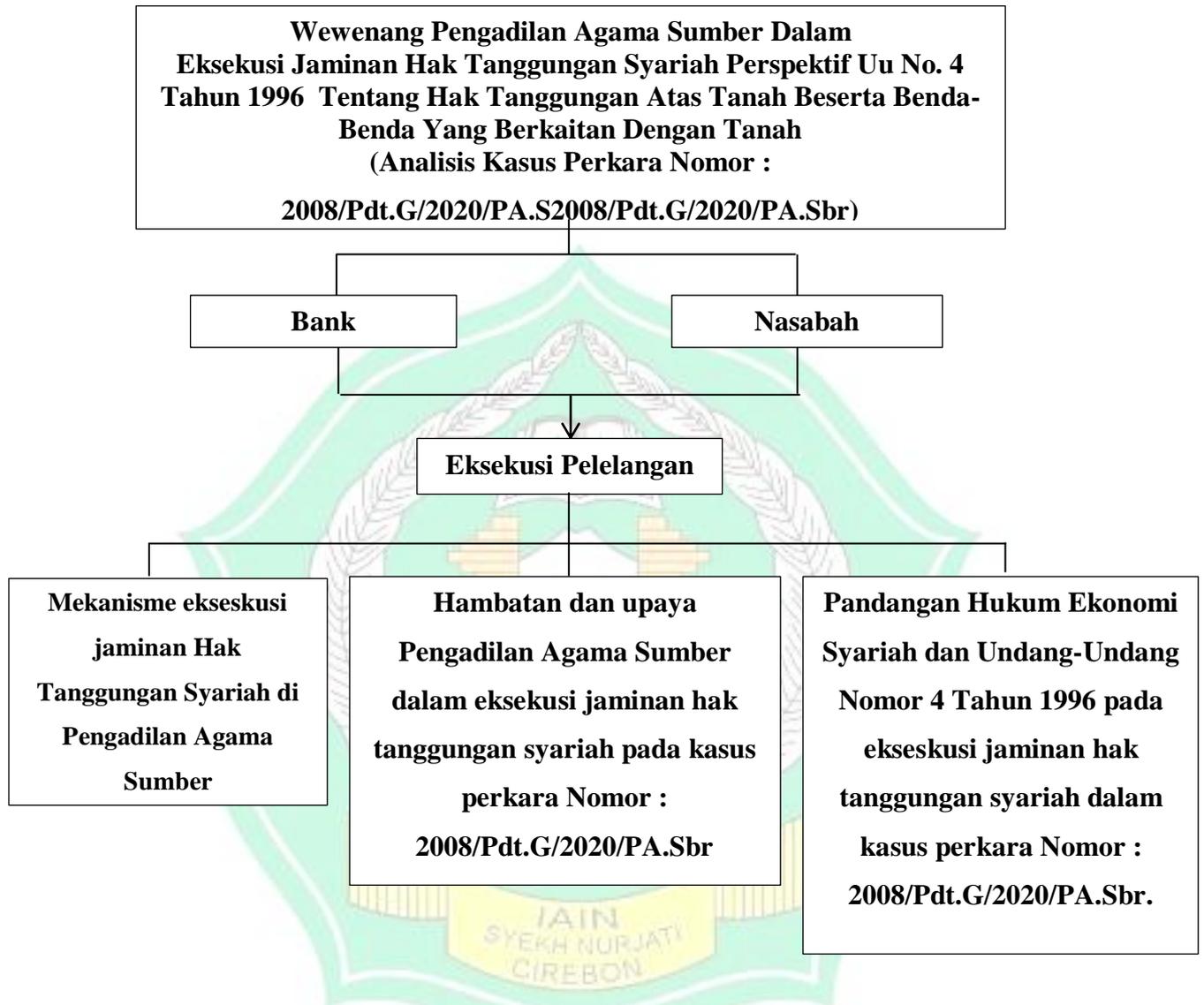
“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.¹⁷

Ketika terjadi sengketa antara nasabah dengan pihak bank dalam perkara No. 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr tersebut bahwa nasabah tidak menerima akan pelelangan yang dilakukan oleh pihak bank dimana nasabah merasa bahwa dirinya tidak melakukan wanprestasi serta nasabah beranggapan bahwa ia tidak menerima surat peringatan dari pihak bank

¹⁶ Sedyo Prayogo, “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 284.

¹⁷ Pasal 6 Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

sehingga nasabah disini merasa tidak bersalah dan tidak menerima pihak bank melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan tersebut.



1.1 Gambar Kerangka Pemikiran

F. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian merupakan langkah yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data penelitian dari mulai menentukan perumusan masalah sampai dengan menarik kesimpulan dari penelitian.¹⁸

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Melalui metode dan teknik pengumpulan data tersebut peneliti bermaksud untuk mengetahui impresi, rekognisi, wawasan, motivasi, fungsi, serta tindakan lainnya terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan syariah di Pengadilan Agama Sumber pada kasus perkara Nomor : 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr.

Untuk mengetahui lebih jelas mengenai metodologi dari penelitian ini, dan untuk mendapatkan data yang jelas (*valid*) dalam penelitian ini, maka berikut ini adalah metode penelitian yang peneliti gunakan.

1. Lokasi Penelitian

Lokasi yang menjadi objek penelitian kali ini, adalah Pengadilan Agama Sumber Kelas 1A Jl. Sunan Drajat No. 1A Sumber, Kecamatan Sumber, Cirebon, Jawa Barat 45611 dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No.48, Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat 45122.

2. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dengan menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden. Responden adalah seluruh narasumber yang memberi keterangan terkait permasalahan penelitian. Penelitian dan hasil penelitian kualitatif juga disepakati bersama karena manusia yang berperan sebagai sumber data.¹⁹

Penelitian kualitatif pada umumnya mencakup informasi tentang fenomena utama yang dieksplorasi dalam penelitian, partisipan

¹⁸ A Suharsimi, *Metodelogi Penelitian* (Yogyakarta: Bina Aksara, 2006), 48.

¹⁹ Lexy J Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitaif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2013), 8-13.

penelitian, serta lokasi penelitian. Tujuan dari adanya penelitian kualitatif yaitu bisa menyatakan rancangan penelitian yang dipilih.²⁰

3. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini yaitu pada kasus perkara Nomor: 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr, peneliti menelaah sumber data dengan pendekatan studi kasus. Studi Kasus ialah suatu serangkaian kegiatan ilmiah yang dilakukan secara intensif, terinci dan mendalam tentang suatu program, peristiwa, dan aktivitas, baik pada tingkat perorangan, sekelompok orang, lembaga, atau organisasi untuk memperoleh pengetahuan mendalam tentang peristiwa tersebut.²¹

Pada intinya penelitian berdasarkan studi kasus yaitu meneliti kehidupan satu ataupun beberapa komunitas, organisasi atau perorangan yang dijadikan unit analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif.²² Data dalam studi kasus dapat diperoleh dari berbagai sumber namun terbatas dalam kasus yang akan diteliti.²³

4. Sumber Data

a. Data

Data merupakan keterangan-keterangan tentang suatu hal, dapat berupa sesuatu yang diketahui atau yang dianggap atau anggapan . suatu fakta yang digambarkan lewat angka, simbol, kode dan lain-lain.²⁴ Data mempunyai dua kegunaan yaitu untuk mengetahui atau memperoleh gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan untuk membuat keputusan dalam memecahkan suatu persoalan.²⁵ Data dapat dikelompokkan menjadi dua menurut sumber pengambilannya, yaitu:

²⁰ John W Creswell (diterjemahkan oleh Indawan Syahri), *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 168-169.

²¹ Mudjia Rahardjo, “ Studi Kasus dalam Penelitian Kualitatif: Konsep dan Prosedurnya”, *Tesis* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2017), 3.

²² Pawito, *Penelitian Komunikasi Kualitatif* (Yogyakarta: LKIS Pelangi Aksara, 2007), 141.

²³ Hadari Nawawi, *Metodologi Penelitian Bidang Sosial* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), 2.

²⁴ M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), 82.

²⁵ M. Nur Nasution, *Manajemen Mutu Terpadu* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), 112.

1) Data Primer

Data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung dilapangan oleh peneliti melalui narasumber yang tepat, misalnya responden yang diperoleh dari hasil wawancara, kesioner, data survey, data observasi, dan lain sebagainya.²⁶ Data primer ini dapat disebut data asli atau data baru, karena didapat secara langsung dan diambil dari sumber aslinya melalui narasumber yang tepat di Pengadilan Agama Sumber dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang sudah tersedia atau sudah ada sehingga kita tinggal mencari dan mengumpulkan. Data dapat kita peroleh dengan mudah karena sudah tersedia, misalnya di perpustakaan, perusahaan-perusahaan, biro pusat statistik atau kantor-kantor pemerintah.²⁷ Dan Data sekunder dalam penelitian ini yaitu berupa buku-buku, jurnal, pendapat para ahli, pendapat dari para fuqaha, pendapat sarjan (dokter), dan sumber-sumber karya tulis ilmiah lainnya.

b. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian merupakan subyek dari mana data diperoleh. Sehingga apabila dalam teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah teknik wawancara, maka yang menjadi sumber data adalah informan di Pengadilan Agama Sumber dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon. Sedangkan apabila dalam pengumpulan data menggunakan observasi maka sumber datanya adalah berupa benda, gerak atau suatu proses tertentu. Dan apabila teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi, maka sumber datanya adalah dokumen dan catatan di Pengadilan

²⁶ M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, 82.

²⁷ Suwarno dan Jonathan, *Analisis Data Penelitian* (Yogyakarta: Andi Offset, 2006), 11.

Agama Sumber dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon.

5. Teknik Pengumpulan Data

Tahapan pertama dalam penyusunan skripsi ini adalah penyusunan penelitian berupa proposal penelitian yang kemudian diajukan kepada tempat penelitian terkait yaitu Pengadilan Agama Sumber dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon..

Tahap kedua dalam pengumpulan data peneliti menggali sumber informasi melalui:

a. Wawancara

Menurut Setyadin yang dikutip dalam bukunya Imam Gunawan, wawancara merupakan suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu dan merupakan proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik.²⁸ Terdapat dua pihak yang berbeda dalam proses wawancara yaitu pewawancara (yang mengajukan pertanyaan) dan yang diwawancarai (yang memberikan informasi). Dalam penelitian ini yang akan penulis wawancarai yaitu pihak yang bersangkutan di Pengadilan Agama Sumber dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon yang memberikan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan dari pewawancara.

b. Observasi

Metode observasi merupakan metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian melalui pengamatan dan penginderaan.²⁹ Observasi memungkinkan peneliti mengamati dari dekat gejala penelitian atau dapat pula melibatkan diri sendiri di dalam situasi yang dilakukan dalam penelitian.³⁰ Dalam penelitian ini observasi akan dilakukan di Pengadilan

²⁸ Imam Gunawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik* (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), 160.

²⁹ M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya* (Jakarta: Kencana, 2007), 118.

³⁰ Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah* (Bandung: Tarsito, 1990), 165.

Agama Sumber dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon.

c. Dokumentasi

Dokumentasi menjadi metode pelengkap bagi penelitian kualitatif, yang pada awalnya menempati posisi yang kurang dimanfaatkan dalam teknik pengumpulan datanya, sekarang ini menjadi bagian yang tak terpisahkan dari teknik pengumpulan data dalam metodologi penelitian kualitatif.³¹ Dokumentasi berasal dari kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis. Dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat dan catatan harian.³² Dokumentasi ditunjukkan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter serta data yang relevan dengan penelitian.³³

Sedangkan tahap akhir lapangan yang dilakukan oleh peneliti adalah dengan cara menyajikan data dalam bentuk deskripsi dan menganalisis sesuai dengan tujuan yang dicapai oleh peneliti di Pengadilan Agama Sumber.

6. Teknik Analisis Data

Teknik Analisis Data, Teknik analisis data merupakan bagian sangat penting dalam penelitian karena dari analisis ini akan diperoleh temuan, baik temuan substantif maupun normatif.

Analisis data merupakan sebuah kegiatan untuk mengatur, mengurutkan, mengelempokkan, memberi kode atau tanda, dan mengategorikannya sehingga diperoleh suatu temuan berdasarkan fokus atau masalah yang ingin dijawab. Analisis data dalam penelitian kualitatif lebih difokuskan kepada proses yang terjadi dilapangan bersamaan dengan pengumpulan data. Analisis data kualitatif adalah

³¹ Imam Gunawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, 180.

³² Suharsimi Akunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 158.

³³ Riduan, *Dasar-dasar Statistik* (Bandung: Alfabeta, 2008), 58.

upaya yang dilakukan dengan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilih dan memilahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang perlu dipelajari, serta memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.³⁴ Berikut komponen-komponen yang diperlukan dalam analisis data:³⁵

- a. Analisis semua data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu baik wawancara, pengamatan, observasi dan lain-lain yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar dan foto.
- b. Mengadakan reduksi data yang dilakukan dengan jalan melakukan abstraksi. Di mana abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman yang inti, proses, dan pertanyaan-pertanyaan yang perlu dijaga sehingga tetap didalamnya.
- c. Menyusun dalam satuan-satuan, kemudian satuan-satuan tersebut dikategorisasikan pada langkah selanjutnya. Kategori-kategori tersebut dibuat sambil melakukan coding.
- d. Tahap akhir analisis data ini, mengadakan pemeriksaan keabsahan data (triangulasi). Di mana triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar dari data itu sendiri untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembandingan terhadap data tersebut.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri atas lima bab yang diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, memuat tentang rumusan masalah yang terdiri dari identifikasi masalah, pembatasan masalah serta pertanyaan penelitian; tujuan penelitian; manfaat penelitian; penelitian terdahulu; kerangka pemikiran; metodologi penelitian yang terdiri dari lokasi penelitian, pendekatan dan jenis penelitian, sumber data, teknik

³⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2013), 248.

³⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, 247.

pengumpulan data, instrument penelitian, dan tehnik analisis data; dan sistematika penulisan.

BAB II WEWENANG PENGADILAN AGAMA DALAM EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SYARIAH, membahas tentang landasan teori, diantaranya tentang teori-teori Hak Tanggungan, eksekusi jaminan Hak Tanggungan, Penyelesaian Sengketa Hak Tanggungan, Tinjauan Umum mengenai Pengadilan Agama, Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penyelesaian Sengketa Hak Tanggungan.

BAB III TINJAUAN UMUM PENGADILAN AGAMA SUMBER DALAM PERKARA NO. 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr, menjelaskan tentang kondisi objektif pada Pengadilan Agama Sumber, kondisi objektif pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, dan Gambaran umum tentang penyelesaian eksekusi jaminan hak tanggungan syariah di Pengadilan Agama Sumber, serta pertimbangan hakim terhadap perkara No. 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr.

BAB IV WEWENANG PENGADILAN AGAMA DALAM EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SYARIAH PERSPEKTIF UU NO. 4 TAHUN 1996, membahas tentang mekanisme eksekusi jaminan Hak Tanggungan Syariah di Pengadilan Agama Sumber, Hambatan dan upaya Pengadilan Agama Sumber dalam eksekusi jaminan hak tanggungan syariah pada kasus perkara Nomor : 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr, dan Pandangan Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada eksekusi jaminan hak tanggungan syariah dalam kasus perkara Nomor : 2008/Pdt.G/2020/PA.Sbr.

BAB V PENUTUP, terdiri dari kesimpulan dan saran dari hasil analisis penulis.