



**SKRIPSI**

**PEMBATALAN LELANG OBJEK JAMINAN HARTA BERSAMA YANG  
DIJAMINKAN TANPA PERSETUJUAN SUAMI**

***CANCELLATION OF THE AUCTION OF GUARANTEED COLLATERAL  
JOINT ASSURANCE OBJECTS WITHOUT THE HUSBAND AGREEMENT***

**MUKAROMATUN NASHIATI BIYYADIKA ROKHMAN**

**NIM. 130710101165**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**SKRIPSI**

**PEMBATALAN LELANG OBJEK JAMINAN HARTA BERSAMA YANG  
DIJAMINKAN TANPA PERSETUJUAN SUAMI**

***CANCELLATION OF THE AUCTION OF GUARANTEED COLLATERAL  
JOINT ASSURANCE OBJECTS WITHOUT THE HUSBAND AGREEMENT***

**MUKAROMATUN NASHIATI BIYYADIKA ROKHMAN**

**NIM. 130710101165**

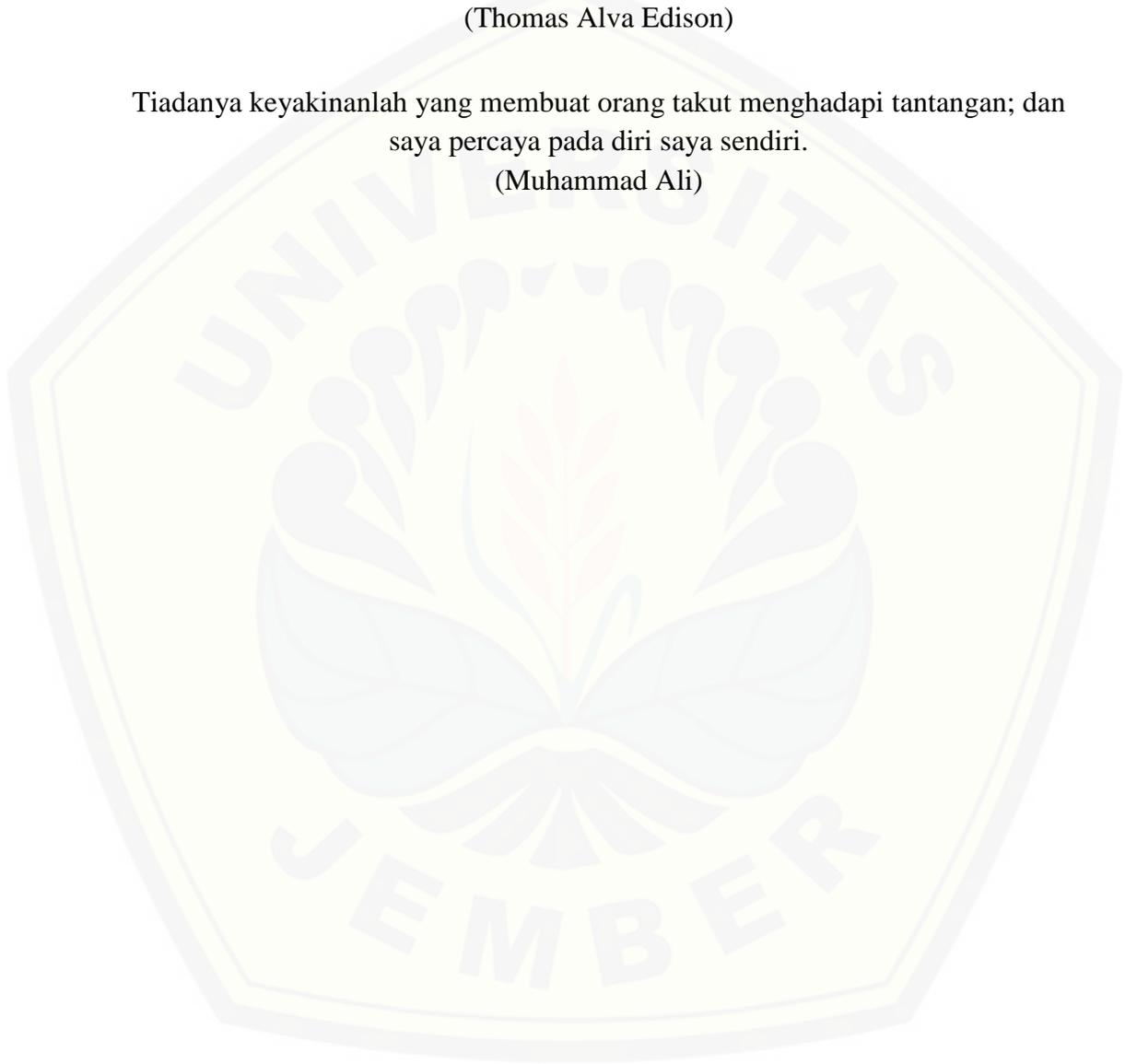
**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2019**

## MOTTO

Banyak kegagalan dalam hidup ini dikarenakan orang-orang tidak menyadari betapa dekatnya mereka dengan keberhasilan saat mereka menyerah,  
(Thomas Alva Edison)

Tiadaanya keyakinanlah yang membuat orang takut menghadapi tantangan; dan saya percaya pada diri saya sendiri.  
(Muhammad Ali)



## PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Ibunda Siti Zulaikha dan Ayahanda Taufik Rokhman, kakak Enin Maftuhah Li-isti Bahatis Sholihah, adik-adikku Siti Arofah Awista Sarta Fiyya dan Raden Siliwangi Sirojmunir Kala Samudera Fathurrokhman, serta suamiku Arik Wijaya, S.kep., Ners. Terima kasih atas segala do'a, perjuangan, semangat, kesabaran, cinta dan kasih sayang dalam mendidik serta membimbing yang menjadi kekuatan dan motivasi terbesar penulis dalam menuntaskan studi sekaligus mampu menghantarkan penulis meraih cita-cita;
2. Seluruh Guru dan Dosenku sejak di taman kanak-kanak hingga Perguruan Tinggi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran, terima kasih atas bimbingan, pendidikan, dan tuntunannya.;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan.

**PRASYARAT GELAR**

**PEMBATALAN LELANG OBJEK JAMINAN HARTA BERSAMA YANG  
DIJAMINKAN TANPA PERSETUJUAN SUAMI**

***CANCELLATION OF THE AUCTION OF GUARANTEED COLLATERAL  
JOINT ASSURANCE OBJECTS WITHOUT THE HUSBAND AGREEMENT***

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam  
Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL, 27 NOVEMBER 2018**

Oleh:

**Pembimbing Utama**



**Edi Wahjuni, S.H., M.Hum.**

**NIP:196812302003122001**

**Pembantu Pembimbing**



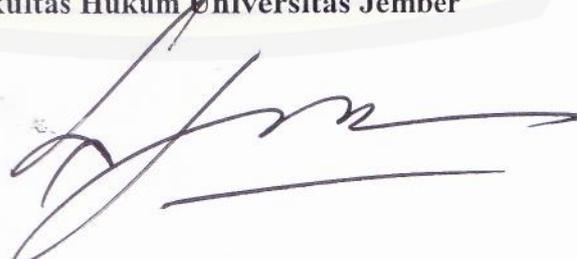
**Pratiwi Puspito Andini, S.H., M.H.**

**NIP. 198210192006042001**

**Mengetahui,**

**Ketua Bagian Hukum Perdata**

**Fakultas Hukum Universitas Jember**



**Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.**

**NIP. 195701051986031002**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**PEMBATALAN LELANG OBJEK JAMINAN HARTA BERSAMA YANG  
DIJAMINKAN TANPA PERSETUJUAN SUAMI**

Oleh :

**Mukharomatun Nashiati Biyyadika Rokhman**

**NIM:130710101165**

**Dosen Pembimbing Utama**



**Edi Wahjuni S.H., M.Hum  
NIP: 196812302003122001**

**Dosen Pembimbing Anggota**



**Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.  
NIP: 198210192006042001**

**Mengesahkan :**

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.**  
**NIP. 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : SENIN

Tanggal : 17

Bulan : Desember

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua Penguji**

**Sekretaris Penguji**

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.

Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H.

NIP: 195701051986031002

NIP: 198406172008122003

**Anggota Penguji :**

Edi Wahjuni, S.H., M.Hum

NIP:196812302003122001

Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.

NIP. 198210192006042001

**PERNYATAAN**

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mukharomatun Nashiati Biyyadika Rokhman

NIM : 130710101165

Fakultas/Program Studi : Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **PEMBATALAN LELANG OBJEK JAMINAN HARTA BERSAMA YANG DIJAMINKAN TANPA PERSETUJUAN SUAMI** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jikaternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 06 Desember 2018

Yang Menyatakan,



Mukharomatun Nashiati Biyyadika Rokhman  
NIM. 130710101165

## UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puja dan puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, karena atas segala rahmat, petunjuk serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: **PEMBATALAN LELANG OBJEK JAMINAN HARTA BERSAMA YANG DIJAMINKAN TANPA PERSETUJUAN SUAMI**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember sertamencapai gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini tak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan pengetahuannya dengan sabar sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H, selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang juga bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan petunjuknya dengan sabar sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si, selaku Ketua Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji yang juga telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
5. Ibu Antikowati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan pengarahan serta bimbingan akademik.
6. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Penjabat Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Penjabat Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Seluruh Dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
10. Kedua Orang Tua penulis, Ibunda Siti Zulaikha dan Ayahanda Taufik Rokhman tercinta, terima kasih telah berjuang dengan keras dalam membiayai kuliah penulis, terima kasih atas segala dukungan, kasih sayang, ketulusan, kesabaran, semangat serta do'a kepada penulis selama ini;
11. Kakak Enin Maftuhah Li-isti Bahatis Sholihah, serta adik-adikku Siti Arofah Awista Sarta Fiyya dan Raden Siliwangi Sirojmunir Kala Samudera Fathurrokhman, telah memberikan dukungan semangat, kasih sayang serta do'a kepada penulis;
12. Terkasih Suamiku Arik Wijaya, S.Kep., Ners., yang telah memberikan seluruh perhatian, doa, nasehat, dukungan, serta setia mendampingi penulis dari awal hingga selesainya penulisan skripsi ini;
13. Semua keluarga besar Taufik Rokhman atas doa'a, kesabaran, cinta dan kasih sayang serta dukungan yang tiada henti-hentinya kepada penulis dan segala loyalitas yang diberikan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Hukum;
14. Seluruh teman dan sahabatku tersayang Lutfian Ubaidillah, S.H., M.H., Nanang Hadi Syaifullah, S.H., M. Rizal Fahmi, Syafira Setya Nova, Ali Mochtar Seiho, Irsyad Hakim, Fiqnanda Tiara Mega Dara, Novi Wahyuningtyas, serta masih banyak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

15. Teman-teman KKN 76 Gelombang I Periode 2017/2018, Desa Leces, Kecamatan Leces, Kota Probolinggo, yang aku sayangi.
16. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember Angkatan 2013, terima kasih atas doa dan dukungannya, dan
17. Semua pihak yang telah mengulurkan bantuan kepada penulis baik secara langsung maupun secara tidak langsung sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Semoga do'a, bimbingan, dan semangat yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, pada kesempatan ini penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan kemanfaatan bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 06 Desember 2018

Penulis

## RINGKASAN

Bank sebagai badan penyedia jasa kredit menentukan persyaratan yang tidaklah sama, dalam hal pemberian kredit juga mempunyai resiko yang tinggi bagi bank, seringkali ditemukan kredit macet yang dilakukan oleh nasabah. Kredit macet merupakan suatu keadaan yang dilakukan oleh nasabah dengan tidak melaksanakan prestasinya baik itu karena kelalaiannya maupun kesengajaan yang selanjutnya disebut wanprestasi. Kaitannya dengan hal tersebut adanya putusan Nomor : 04/Pdt.G/2017/PN.Jmr. dimana dasar dari pengajuan Gugatan pembatalan lelang tersebut adalah karena tidak adanya persetujuan dari suami terhadap perjanjian kredit yang dilakukan oleh istrinya dengan menjaminkan harta bersama. sehingga munculah sengketa antara penggugat dan para tergugat. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik mengkajinya lebih dalam lagi dalam penulisan skripsi dengan judul; **“Pembatalan Lelang Objek Jaminan Harta Bersama Yang Dijaminkan Tanpa Persetujuan Suami”** Berdasarkan hal tersebut maka permasalahan yang hendak dikaji meliputi : Bagaimana keabsahan perjanjian kredit dengan jaminan harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan suami / salah satu pihak, Bagaimana keabsahan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap harta bersama yang dijadikan jaminan tanpa persetujuan suami dan. Tujuan dari skripsi ini untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan ketentuan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember. Sebagai sarana menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di masyarakat. Metode yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum, kemudian dilanjutkan dengan analisa bahan hukum.

Tinjauan pustaka dari skripsi ini membahas yang pertama mengenai perjanjian kredit, pengertian perjanjian kredit dan bentuk-bentuk perjanjian kredit, dari pengertian-pengertian ini dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia. Selanjutnya yang kedua mengenai wanprestasi, pengertian wanprestasi dan bentuk-bentuk wanprestasi dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia. Selanjutnya yang ketiga mengenai jaminan, pengertian jaminan, dan jenis-jenis jaminan pengertian-pengertian ini dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia. Selanjutnya yang keempat mengenai lelang, pengertian lelang, syarat-syarat lelang, jenis-jenis lelang yang baik pengertian ataupun hal-hal lainnya penulis kutip dari bahan bacaan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Selanjutnya yang kelima mengenai pengertian harta bersama, macam-macam harta bersama dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia, selanjutnya yang terakhir tentang pengadilan negeri, pengertian pengadilan negeri, tugas dan wewenang

pengadilan negeri pengertian-pengertian tersebut dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia

Pembahasan dalam skripsi ini mencakup yang pertama, yakni Keabsahan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Harta Bersama Yang Dijamin Tanpa Persetujuan Pihak Suami, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2453K/Pdt/1984 tanggal 24 Desember 1985 Jo.Pasal 136ayat(1)Undang-UndangNo.1 Tahun 1974 menentukan, bahwa pengagunan harta bersama harus atas persetujuan kedua belah pihak (suami dan isteri). Oleh karena penyerahan harta bersama sebagai agunan kredit bank tanpa persetujuan suami atau isteri tidak mempunyai kekuatan hukum, maka perjanjian pengikatannya adalah tidak sah dan karenanya batal menurut hukum. Selanjutnya untuk pembahasan kedua mengenai Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Jaminan Harta Bersama Yang Dijamin Tanpa Adanya Persetujuan Suami, Sebagaimana studi kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 04/Pdt.G/2017/PN.Jmr, dalam perjanjian kredit yang dilakukan dalam prosesnya pihak suami yang menjadi penggugat disini tidak pernah menyetujui terhadap perjanjian kredit yang dibuat oleh pihak bank dengan istrinya dengan objek jaminan harta bersama, dikarenakan terhadap harta bersama masing-masing pihak berhak bertindak terhadap harta bersama dan apabila dalam bertindak mengalihkan kepihak ketiga harus dengan persetujuan kedua belah pihak maka perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak istri dengan menjaminkan hak tanggungan harta bersama dengan tanpa persetujuan suami maka perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum,dikarenakan batal atau tidak sahnya perjanjian kredit tersebut yang menjadi dasar dalam pengajuan dan pelaksanaan lelang maka lelang yang sudah dilaksanakan tersebut tidak sah dan harus di batalkan.

Berdasar dari hasil pembahasan itu maka dapat disimpulkan bahwa Lelang eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan harta bersama yang dijamin tanpa adanya persetujuan pihak suami adalah tidak sah dan harus batal demi hukum, karena perjanjian kredit yang menjadi dasar dari pelaksanaan lelang eksekusi adalah perjanjian yang tidak sah, sehingga lelang eksekusi tersebut juga tidak sah dan batal demi hukum. Adapun Saran yang diberikan, yakni: kepada calon nasabah hendaklah lebih berhati-hati dalam memutuskan mengambil kredit usaha dengan jaminan hak tanggungan, hendaklah lebih di perhatikan kemampuan dalam membayar cicilan bulanan dari kredit tersebut agar supaya tujuan ingin menambah penghasilan malah kehilangan harta hanya karena ketidak sanggupan dalam membayar kewajiban pembayaran kredit dalam setiap bulan, hendaklah dalam mengajukan suatu gugatan harus lebih di perhatikan pokok permasalahan, jenis perkaranya, dan dasar hukumnya.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xv</b>
<b>HALAMAN LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Penelitian .....	6
1.5 Sumber Bahan Hukum .....	7
1.5.1 Bahan Hukum Primer .....	7
1.5.2 Bahan Hukum Sekunder.....	8
1.5.3 Bahan Non-Hukum .....	8
1.6 Analisis Bahan Hukum .....	9
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
2.1 Perjanjian Kredit .....	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit .....	10

2.1.2 Bentuk Perjanjian Kredit .....	12
2.2 Wanprestasi .....	13
2.2.1 Pengertian Wanprestasi .....	13
2.2.2 Bentuk-bentuk Wanprestasi .....	15
2.3 Jaminan .....	16
2.3.1 Pengertian Jaminan .....	16
2.3.2 Jenis-jenis Jaminan.....	18
2.4 Lelang.....	19
2.4.1 Pengertian Lelang.....	19
2.4.2 Syarat-syarat Lelang.....	21
2.4.3 Pembatalan Lelang .....	23
2.5 Harta Bersama.....	25
2.5.1 Pengertian Harta Bersama .....	25
2.5.2 Macam-macam Harta Bersama .....	27
2.6 Pengadilan Negeri .....	28
2.6.1 Pengertian Pengadilan Negeri .....	28
2.6.2 Tugas dan Kewenangan Pengadilan Negeri.....	29
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>31</b>
3.1 Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Harta Bersama Yang Dijaminkan Tanpa Persetujuan Pihak Suami.....	31
3.2 Keabsahan Lelang Eksekusi Terhadap Objek Jaminan Harta Bersama Yang Dijaminkan Tanpa Adanya Persetujuan Dari Pihak Suami .....	38
<b>BAB 4 PENUTUP.....</b>	<b>49</b>
4.1 Kesimpulan .....	49
4.2 Saran.....	51
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

**LAMPIRAN**

Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 04/Pdt.G/2017/PN.Jmr



## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah Negara yang padat penduduk, itu tidak lepas dari wilayah Indonesia yang kebanyakan adalah kepulauan yang tersebar dari Sabang sampai Merauke. Dari banyaknya penduduk tersebut dan seiring dengan perkembangan zaman dimana kebutuhan manusia semakin meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan dalam memenuhi keinginannya tersebut.

Kehidupan di masyarakat kredit merupakan hal yang biasa dan tidak asing lagi, bukan hanya dikota-kota besar saja istilah kredit dikenal sampai di pelosok-pelosok desa. Tidak banyak masyarakat dalam memenuhi hasrat dan cita-citanya untuk meminjam uang ke Bank dalam hal perkreditan. Akan tetapi tidak setiap orang dapat meminjam uang ke bank, harus ada syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu jika ingin mendapatkan kredit dari bank.

Bank sebagai badan penyedia jasa kredit menentukan persyaratan yang tidaklah sama, Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere*, yang diterjemahkan sebagai kepercayaan atau *credo* yang berarti percaya. Pengertian kredit yang diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan sebagai berikut: “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 pemberian bunga.”<sup>1</sup> Dalam hal pemberian kredit juga mempunyai resiko yang tinggi bagi bank, yaitu seringkali dijumpai adanya kredit macet yang dilakukan oleh nasabah. Dalam hal ini kredit macet merupakan suatu keadaan yang dilakukan oleh nasabah

---

<sup>1</sup>Sutarno, *Aspek – Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2009), hlm. 74

dengan tidak melaksanakan prestasinya baik itu karena kelalaiannya maupun kesengajaan yang selanjutnya disebut wanprestasi.

Pesatnya perjanjian pinjam-meminjam uang atau penyaluran kredit oleh bank sehubungan dengan ini maka diperlukan suatu jaminan guna memberikan kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Yang mana jaminan itu adalah suatu aset yang dimiliki oleh debitur atau nasabah yang diberikan kepada kreditur, dimana jika debitur mengalami masalah atau tidak memenuhi prestasinya yang sudah diperjanjikan maka aset tersebut dapat dimiliki oleh kreditur. Jika debitur cidera janji, tidak melunasi atau memperpanjang pinjaman sampai dengan tanggal jatuh tempo maka barang jaminan akan dilelang pada tanggal yang sudah ditentukan.

Sri Soedewi Masjchun berpendapat, jaminan merupakan hal yang sangat vital demi keamanan pengembalian dana yang telah diberikan kepada kreditur dan untuk kepastian hukumnya.<sup>2</sup> Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa benda jaminan yang akan dilelang akan ditawarkan untuk mendapatkan harga tertinggi guna mengganti jumlah kredit yang sudah disepakati dalam isi perjanjian.

Penerapannya suatu perjanjian tidak menutup kemungkinan timbulnya suatu masalah-masalah. Misalnya dalam kegiatan pinjam meminjam dengan jaminan yang tidak mendapat persetujuan dari pihak suami. Sehubungan dengan permasalahan yang penulis kemukakan, penulis meninjau Putusan Nomor : 04/Pdt.G/PN.Jmr. Peristiwa ini bermula pada tanggal 11 Januari 2017 dalam surat gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 12 Januari 2017 dengan Reg. Nomor : 04/Pdt.G/2017/PN.Jmr oleh Hairudin (untuk selanjutnya disebut penggugat).Penggugat menuntut PT.Bank Mega Syariah, Tbk PUSAT JAKARTA Cq. PT. Bank Mega Syariah, Tbk. Kantor Cabang Jember (untuk selanjutnya disebut tergugat 1). Dalam hal ini terjadi kesepakatan antara Atika Suciati istri dari penggugat (untuk selanjutnya disebut turut tergugat) yaitu adanya permohonan kredit yang diajukan oleh turut tergugat kepada tergugat 1 yaitu suatu Permohonan Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega

---

<sup>2</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia di Dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta : UGM Press, 1997), hlm. 7

Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) dengan objek jaminan Sertifikat Hak Milik No. 3406/ Tegal Besar berikut bangunan rumah tempat tinggal di atasnya dengan atas nama penggugat. Setelah memperoleh fasilitas kredit Pembiayaan Mega UKM sebesar Rp 300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah) dan telah diangsur beberapa kali, ternyata ditengah itu usaha penggugat mengalami kesulitan.

Tergugat 1 memberitahukan kepada penggugat akan melakukan pelelangan terhadap barang anggunan yang dijaminakan dengan *limit* sesuai dengan kewajiban pembayaran penggugat kepada tergugat 1. Bahwa penggugat tidak mampu menyelesaikan atas hutang-hutangnya kepada tergugat 1 maka tergugat 1 mengajukan permohonan lelang terhadap obyek jaminan milik penggugat kepada Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktur Jendral Kekayaan Negara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember (untuk selanjutnya disebut tergugat 2). Kemudian pada hari Selasa tanggal 16 Desember 2014 lelang dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember dan terjual dengan harga sebesar Rp 225.000.000,00 (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan dimenangkan oleh Yoyok Arianto (untuk selanjutnya disebut tergugat 3). Penggugat sangat keberatan dengan hasil lelang tersebut, karena Nilai Limit yang ditentukan oleh tergugat 1 telah melanggar hukum. Hal tersebut karena Nilai Limit terlalu rendah lebih kecil dari nilai Jual Obyek Pajaknya (selanjutnya disebut NJOP) tahun 2014 dimana pada tahun2014 NJOP sudah mencapai kisaran harga sebesar diatas Rp 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah).

Pelelangan yang dilakukan oleh tergugat 2 atas permintaan tergugat 1 dan sebagai pemenangnya adalah tergugat 3 dimana atas obyek jaminan tersebut ternyata terdapat kelebihan tanah yang tidak masuk dalam obyek jaminan sehingga luas keseluruhan lebih luas tidak sama dengan yang tercantum dalam SHM No.3406. oleh karena itu pelaksanaan lelang sebagaimana Risalah Lelang No. 1295/2014 yang dilakukan oleh tergugat 2 adalah cacat hukum sehingga pemenang lelang dalam hal ini adalah tergugat 3 harus dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik oleh karenanya perbuatan itu disebut perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, bahwa seharusnya penggugat apabila menyelesaikan sengketa ini dilakukan oleh Pengadilan Agama dalam lingkungan

Pengadilan Agama dan penyelesaian sengketa sebagaimana diatur dalam Bab IX Pasal 55 ayat 1 dan 2 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dengan demikian Pengadilan Negeri Jember tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini. Dalam perkara tersebut jaminan pembiayaan kredit tersebut oleh penggugat dianggap dilakukan tanpa adanya persetujuan atau pernyataan persetujuan dari penggugat selaku suami dari Atika Suciati terhadap harta yang dijaminan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji dan menganalisa secara mendalam, selanjutnya diaplikasikan dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul: **“Pembatalan Lelang Objek Jaminan Harta Bersama Yang Dijaminan Tanpa Persetujuan Suami”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian kredit dengan jaminan harta bersama yang dilakukan tanpa persetujuan suami ?
2. Bagaimana Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Jaminan Harta Bersama Yang Dijaminan Tanpa Adanya Persetujuan Suami ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang menghendaki adanya hasil dan agar hasil yang dikehendaki dapat dicapai, maka perlu menetapkan suatu tujuan. Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini adalah sebagai berikut :

### **1.3.1 Tujuan Umum**

Tujuan umum yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini antara lain:

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan ketentuan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember;

2. Sebagai sarana menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di masyarakat;
3. Memberikan kontribusi pemikiran dan wawasan bidang hukum yang berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, dan masyarakat umum.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini antara lain:

1. Mengetahui dan memahami tentang keabsahan perjanjian kredit yang dilakukan tanpa persetujuan salah satu pihak
2. Mengetahui dan memahami keabsahan pembatalan lelang berdasarkan hukum yang berlaku.

### 1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.<sup>3</sup>

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum (*legal research*). Penelitian hukum (*legal research*) menurut Peter Mahmud Marzuki<sup>4</sup> adalah menemukan kebenaran kohorensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau

---

<sup>3</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 7

<sup>4</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum edisi revisi*, (Jakarta:Prenadamedia Group, 2016), hlm.47

larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum.

#### 1.4.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang diketengahkan.<sup>5</sup> Terkait dengan isu hukum yang menjadi topik bahasan, yaitu Pembatalan Lelang Objek Jaminan Harta Bersama yang dijaminan Tanpa Persetujuan suami maka digunakan pendekatan perundang-undangan yang diharapkan mampu menjawab isu hukum tersebut. Setelah dilakukan telaah terhadap regulasi-regulasi terkait isu hukum tersebut, maka hasilnya akan digunakan Landasan Syariah berupa Al-qur'an, al-hadist, ijihad, ijma' dan qiyas, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia nomer 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 1974 Nomor 1), Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 2008 Nomor 94), dan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama jo Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 jo Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 (Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 2006 Nomor 22) sebagai argumen untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi tersebut.

Pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>6</sup> Selain dari pendekatan perundang-undangan konsep hukum yang dapat menjawab isu hukum lainnya yaitu dengan menggunakan pendekatan konseptual. Guna dapat menjawab isu hukum yang menjadi pokok

---

<sup>5</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *op.cit*, hlm. 110

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm. 115

permasalahan, maka pendekatan konseptual digunakan untuk memahami lebih mendalam terkait dengan prinsip-prinsip, baik melalui doktrin-doktrin hukum maupun pandangan-pandangan hukum. Konsep-konsep yang berkaitan dengan Perbankan Syariah, Pengadilan Agama, dan kewenangan Pengadilan Negeri dalam perkara pembatalan lelang mampu membantu menjawab isu hukum yang menjadi topik permasalahan.

## 1.5 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.<sup>7</sup> Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*).<sup>8</sup>

### 1.5.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*), artinya mengikat. Bahan hukum primer dapat dibedakan lagi menjadi bahan hukum primer yang bersifat *mandatory authority* (meliputi peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan diwilayah hukum sendiri dan putusan hakim) dan *persuasive outhority* (meliputi peraturan perundang-undangan diwilayah hukum negara lain tetapi menyangkut hal yang sama dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara lain).<sup>9</sup> Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini terdiri dari:

1. Landasan Syari'ah :
  - a. Al-qur'an;
  - b. Al-hadist;
  - c. Ijtihad;
  - d. Ijma';

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 48

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm. 52

<sup>9</sup>*Ibid*, hlm. 52

- e. Qiyas.
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
  3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1);
  4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94);
  5. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama jo Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 jo Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 (Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 2006 Nomor 22);
  6. Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 04/Pdt.G/2017/PN.Jmr.

### **1.5.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan-bahan sekunder meliputi buku-buku hukum yang tertulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya.<sup>10</sup> Penelitian hukum yang beranjak pada hukum primer, baik itu yang berwujud peraturan perundang-undangan maupun putusan hakim adalah tidak akan dapat dengan mudah untuk memahami isi peraturan perundang-undangan atau putusan hakim itu. Peneliti akan lebih mudah untuk memahaminya ketika peneliti harus membaca terlebih dahulu bahan-bahan hukum sekunder yang mengulas bahan-bahan hukum primer yang akan dijadikan sumber penelitian. Lebih sesuai lagi jika seorang meneliti membaca buku-buku teks yang khusus memang berisi komentar mengenai peraturan perundang-undangan atau putusan hakim.<sup>11</sup>

### **1.5.3 Bahan Non-Hukum**

Disamping bahan hukum, penelitian hukum dapat menggunakan bahan non hukum. Penggunaan bahan non hukum hanya meliputi bahan yang relevan dengan

---

<sup>10</sup>*Ibid*, hlm. 52

<sup>11</sup>*Ibid*, hlm. 88-89

topik penelitian. Misalnya penelitian Hukum Tata Negara dapat menggunakan bahan non hukum Ilmu Politik, penelitian Hukum Lingkungan dapat menggunakan bahan non hukum berupa Manajemen Lingkungan atau Ilmu Lingkungan, penelitian Hukum Perbankan dapat menggunakan bahan non hukum berupa buku-buku perbankan, penelitian Hukum Internasional dapat menggunakan bahan non hukum mengenai Hubungan Internasional dan lain sebagainya.

Penggunaan bahan non hukum dalam penelitian hukum bersifat fakultatif. Penelitian hukum tidak harus menggunakan bahan non hukum. Penggunaan bahan non hukum hanya sekedar untuk memperkuat argumentasi peneliti mengenai isu hukum yang diketengahkan. Di samping itu, apabila dalam penelitian hukum digunakan bahan non hukum maka penggunaan bahan non hukum tidak boleh sangat dominan sehingga akan mengurangi makna penelitiannya sebagai penelitian hukum.<sup>12</sup>

### **1.6 Analisa Bahan Hukum**

Analisa bahan hukum merupakan satu cara yang dipergunakan untuk menentukan jawaban atas pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu :<sup>13</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekitarnya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan

---

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm. 109

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, hlm. 213

## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Perjanjian Kredit

##### 2.1.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUH Perdata) tentang “Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>14</sup>

Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.  
Kedua subjek mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.
2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian  
Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu :
  1. orang yang belum dewasa;
  2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Suatu hal tertentu  
Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.
4. Suatu sebab yang halal  
Suatu perjanjian adalah sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradya Paramita, 2006), hlm. 338

<sup>15</sup> Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), hlm. 3

Perjanjian kredit merupakan salah satu jenis perjanjian, mengenal istilah perjanjian dalam hukum perdata Indonesia yang berasal dari istilah Belanda sebagai sumber aslinya sampai saat ini belum ada kesatuan terjemahan untuk satu istilah asing ke dalam istilah teknis yuridis dari istilah Belanda ke dalam istilah Indonesia. Para ahli hukum perdata Indonesia menerjemahkan istilah perjanjian yang berasal dari istilah Belanda didasarkan pada pandangan masing-masing.<sup>16</sup>

R Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan atau kalimat-kalimat yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dibuat dalam tulisan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan disamping sumber-sumber lainnya. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hak yang konkrit atau suatu peristiwa.<sup>17</sup>

Pengertian kredit yang diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan sebagai berikut: “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 pemberian bunga.”<sup>18</sup>

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah

---

<sup>16</sup>Sutarno, *Op. Cit*, hlm. 71

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 74

<sup>18</sup> Irham Fahmi, *Pengantar Manajemen Perkreditan*, (Bandung : Alfabeta, 2010), hlm. 3

perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 *jo* Surat Edaran Negara Indonesia unit I No.2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, Bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.<sup>19</sup>

### 2.1.2 Bentuk Perjanjian Kredit

Kredit diberikan atas dasar kepercayaan, hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka H. Budi Untung menyebutkan unsur-unsur kredit sebagai berikut, yaitu:

1. Kepercayaan  
Hal ini diartikan bahwa pemberi kredit yakin bahwa prestasi (uang dan jasa atau barang) yang diberikannya akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
2. Tenggang waktu  
Tenggang waktu diartikan sebagai waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai *agio*<sup>20</sup> dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of Risk*  
Adalah suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan untuk pemberian kredit.
4. Prestasi atau objek kredit  
Prestasi atau obyek kredit ini tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka

---

<sup>19</sup> Sutarno, *Op.Cit*, hlm. 97

<sup>20</sup> *Agio* menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah selisih lebih antara hasil penjualan saham pada waktu emisi dan nilai nominalnya

transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.<sup>21</sup>

Mengacu pada perjanjian pada umumnya, hakikatnya perjanjian itu bisa dibuat secara tertulis ataupun lisan akan tetapi khusus untuk perjanjian kredit diharuskan dilakukan secara tertulis sebagaimana instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1996 tanggal 10 Oktober 1966. Dalam instruksi tersebut ditegaskan “Dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara Bank dengan Debitur atau antara Bank Sentral dan Bank-bank lainnya. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara Bank dengan Debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit.

## **2.2 Wanprestasi**

### **2.2.1 Pengertian Wanprestasi**

Perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi, dimana prestasi merupakan hal yang harus dilakukan dalam suatu perikatan. Namun dalam pemenuhan suatu prestasi atas suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak ada juga salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan prestasinya, hal ini disebut wanprestasi. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi.

Pasal 1564 KUH Perdata menyebutkan bahwa penyewa bertanggungjawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika penyewa bisa membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahannya jadi pihak penyewa bertanggungjawab terhadap segala kerusakan

---

<sup>21</sup>H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta : Andi Offset, 2000), hlm.3

yang terjadi terhadap arang yang disewanya, kecuali penyewa bisa membuktikan bahwa kerusakan yang terjadi diluar kesalahannya. Selanjutnya, dalam Pasal 1560 Ayat 1 KUH Perdata mengenai kewajiban pihak penyewa disebutkan : untuk memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan. Penyewa juga diwajibkan melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari. Pasal 1583 KUH Perdata memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksudkan dengan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari itu, sebagai berikut: jika tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai sedemikian: pembetulan-pembetulan pada lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut adat kebiasaan setempat.<sup>22</sup>

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.<sup>23</sup> Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yng tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.<sup>24</sup> Wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang dipejanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Perjanjian sewa menyewa dalam pelaksanaannya kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak

---

<sup>22</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2005), hlm. 43

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 20

<sup>24</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumn, 1986), hlm. 60

memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan masing-masing pihak. Dengan kata lain disebabkan oleh wanprestasi atau *overmacht*. *Overmacht* atau keadaan memaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.<sup>25</sup>

M. Yahya Harahap berpendapat bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.<sup>26</sup> Dalam membicarakan wanprestasi tidak dapat lepas dari masalah pernyataan lalai dan kelalaian. Apabila para pihak dalam perjanjian ini ada yang lalai maka terlebih dahulu secara resmi diperingatkan, bahwa pihak kreditur menghendaki pemenuhan prestasi oleh pihak debitur. Akibat dari wanprestasi ada empat macam, yaitu :<sup>27</sup>

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi);
2. Pembatalan perjanjian;
3. Perihal resiko;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

### 2.2.2 Bentuk-bentuk Wanprestasi

Pengertian wanprestasi menurut kamus Hukum berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Adhitya Bakti, 1992), hlm. 27

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 60

<sup>27</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 45

<sup>28</sup> Kamus Hukum, (Bandung : Citra Umbara, 2008), hlm. 212

Subekti berpendapat bahwa wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam:<sup>29</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; tidak memenuhi prestasi sama sekali sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Debitur yang memenuhi prestasi tetapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Hukum perjanjian yang terkait dengan ini, apabila debitur tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan maka dapat dikatakan wanprestasi. Yang mana dalam hal ini debitur lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian apabila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Sehubungan dengan ini maka apabila terjadi suatu kelalaian dapat diancamkan beberapa sanksi atau hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur.

## **2.3 Jaminan**

### **2.3.1 Pengertian Jaminan**

Kata “jaminan” dalam peraturan perundang – undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian

---

<sup>29</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : Intermedia, 2005), hlm. 45

pinjam-meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya.<sup>30</sup>

Jaminan dalam istilah merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>31</sup> Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah : “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.”

Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>32</sup> Menurut J. Satrio hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang. Sementara itu, Salim HS memberikan perumusan hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. Jadi inti dari dua pendapat perumusan pengertian hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum anatar pemberi jaminan (debitur) dan penerima

---

<sup>30</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2009), hlm. 196

<sup>31</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 66

<sup>32</sup> Salim HS. H, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 22

(kreditur) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu).<sup>33</sup>

### 2.3.2 Jenis – jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di Luar Negeri. Dalam Pasal 24 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan”. Menurut sifatnya, jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu.<sup>34</sup>

#### 1. Jaminan perorangan

Hak jaminan perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditur (bank) dan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat dalam perjanjian.<sup>35</sup>

#### 2. Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitur apabila debitur ingkar janji. Dengan mempunyai berbagai kelebihan, yaitu sifat-sifat yang dimilikinya, antara lain sifat absolut setiap orang harus menghormati hal tersebut, memiliki *droit de preference*, *droit de suite*, serta asas-asas yang terkandung padanya, seperti asas spesialisitas dan publisitas telah memberikan kedudukan dan hak istimewa bagi pemegang hak tersebut/kreditur, sehingga dalam praktek lebih disukai pihak kreditur daripada jaminan perorangan.<sup>36</sup>

Fungsi jaminan secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang-piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi dalam

---

<sup>33</sup>Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 1

<sup>34</sup>Salim HS. H, *Op.cit*, hlm. 23

<sup>35</sup>Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam, *Aspek Hukum Hak Jaminan Perorangan dan Kebendaan*, (Jakarta : Cipta Karya, 2000), hlm. 210

<sup>36</sup>*Ibid*, hlm. 214

suatu perjanjian, dengan mengadakan perjanjian penjaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia<sup>37</sup>.

Fungsi jaminan dalam pemberian kredit menurut Thomas Suyatno adalah :<sup>38</sup>

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan (agunan) tersebut, bilamana nasabah melakukan cidera janji yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usaha atau proyeknya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

## **2.4 Lelang**

### **2.4.1 Pengertian Lelang**

Pengertian lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan / atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Dalam hal ini yang disebut dengan Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.

---

<sup>37</sup>Djuhaendah Hasan., *Seri Dasar Hukum Ekonomi 4: Hukum Jaminan Indonesia – Lembaga Jaminan*, (Jakarta : Elips, 1998), hlm. 68

<sup>38</sup>Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Umum, 2003), hlm. 16

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

1. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan;
2. Lelang Non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang;
3. Lelang Non eksekusi Sukarela adalah lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Pelaksanaan lelang sehubungan dengan ini juga harus mencakup beberapa asas agar tujuan dari pelelangan dapat terpenuhi dengan baik. Walaupun secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausula-klausula dalam peraturan-perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan adanya asas lelang yaitu :

1. Asas Keterbukaan  
Menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang dalam undang-undang. Asas ini untuk mencegah terjadinya praktek persaingan tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, nepotisme (KKN).
2. Asas Keadilan  
Mengandung pengertian bahwa dalam pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Hal ini untuk mencegah terjadinya berkepihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya kepada kepentingan penjual. Khusus kepada lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit sewenang-wenang yang mengakibatkan merugikan pihak tereksekusi.
3. Asas Kepastian hukum  
Menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajiban.
4. Asas Efisiensi

Akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan dengan biaya relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada waktu itu juga.

#### 5. Asas Akuntabilitas

Menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban lelang meliputi administrasi dan pengelolaan uang lelang.<sup>39</sup>

### 2.4.2 Syarat-syarat Lelang

Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Adapun KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah instansi vertikal DJKN yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Direktur Jenderal. Yang mana DJKN tersebut adalah Direktur Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I dilingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Syarat-syarat atau tahapan persiapan pemeriksaan lelang terdapat pada Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 46/PMK.06/2017 tentang Tata Cara Pemeriksaan Balai Lelang, yaitu :

- a. Pengumpulan informasi awal; dan
- b. Penyiapan dokumen administratif terkait Pemeriksaan.

---

<sup>39</sup> Departemen Keuangan, Pengetahuan Lelang : penghapusan BMN, <http://bppk.depkeu.go.id/webpkn/index.php?option...gid/>, diakses pada hari Selasa, tanggal 12 September 2017 ; 11.42 WIB

Pengumuman Lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Pengumuman Lelang untuk lelang eksekusi terhadap barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali lelang eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP berupa :

- a. Barang yang lekas rusak/busuk atau membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
- b. Ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kalender.

Pasal 200 ayat 1 *HIR* atau Pasal 215 ayat 1 *RBG* dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1908 Nomor 189), akan ditemukan pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang, yang dapat dirinci sebagai berikut :

1. Penjualan dimuka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual dimuka umum barang sitaan milik tergugat (debitur);

2. Penjualan dimuka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang (juru lelang); dan
3. Cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran).<sup>40</sup>

Pejabat yang dapat melakukan lelang pada dasarnya ialah pejabat yang diberi mandat oleh undang-undang untuk melakukan lelang, karena tidak semua pejabat dapat melakukan pelelangan sebagaimana dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini apabila dilihat dari Pasal 200 ayat 1 *HIR* dan Pasal 215 *RBG* harus dihubungkan dengan Pasal 1 huruf a Peraturan Lelang. Berdasar Pasal 1 huruf a Peraturan Lelang :

1. Penjualan umum (penjualan lelang) hanya boleh dilakukan “juru lelang”.
2. Penjualan lelang yang dilakukan seorang yang bukan juru lelang :
  - a. dihukum dengan hukuman denda paling banyak Rp 10.000; dan
  - b. tindakan itu dianggap tindak pidana pelanggaran.<sup>41</sup>

#### 2.4.3 Pembatalan Lelang

Pembatalan pelaksanaan lelang pada dasarnya atas permintaan penjual, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi; “pembatalan lelang atas permintaan penjual dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi penjual”. Disamping itu, selain dapat dibatalkan atas permintaan penjual lelang juga dapat dilakukan berdasarkan penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang

---

<sup>40</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1995) , hlm. 103

<sup>41</sup>*Ibid*, hlm. 103

berbunyi, “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provosional atau putusan dari lembaga peradilan.”

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam:

- a. Surat Keterangan Tanah untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus lelang eksekusi;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/terksekusi, sumi atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/ sita pidana, khusus lelang Non eksekusi;
- e. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan;
- h. Keadaan memaksa (*forje majeure*)/kahar;
- i. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik Barang; atau
- j. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

## 2.5 Harta Bersama

### 2.5.1 Pengertian Harta bersama

Hukum Islam murni didalamnya tidak dikenal istilah harta bersama, hukum Islam murni hanya mengenal syirkah atau percampuran harta antara dua orang lebih sehingga tidak dapat dibedakan bagian yang satu dengan yang lainnya<sup>42</sup>.

Menurut Imam Syafi' i tidak dikenal harta bersama, kecuali dengan syirkah. Harta pencaharian harta suami dan istri biasa dikatakan Syirkah abdaan/mufawadlah, karena kenyataan bahwa seseorang sebagian besar dari suami istri dalam masyarakat Indonesia sama-sama bekerja membanting tulang berusaha mendapatkan nafkah hidup. Harta pencaharian dikatakan syirkah abdaan, karena mengandung perkongsian suami dan istri dalam gono-gini itu tidak terbalas.<sup>43</sup>

Harta bersama adalah harta benda atau hasil kekayaan yang diperoleh selama berlangsungnya perkawinan. Meskipun harta tersebut diperoleh dari hasil kerja suami saja, isteri tetap memiliki hak atas harta bersama. Jadi, harta bersama meliputi harta yang diperoleh dari usaha suami dan isteri berdua atau usaha salah seorang dari mereka diatur lain dalam perjanjian perkawinan, apabila terjadi perceraian maka masing-masing pihak isteri maupun suami berhak atas separuh (seperdua) dari harta bersama.<sup>44</sup>

Pengertian tersebut terdapat sedikit perbedaan antara harta bersama menurut Hukum Islam dan Komplikasi Hukum Islam, menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan secara jelas berbunyi:

1. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974: Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama (kecuali) hadiah atau warisan yang diperoleh masing-masing suami istri/ ketentuan ayat 2
2. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974: “Mengenai harta bersama, suami isteri dapat bertindak atau persetujuan kedua belah pihak sedang mengenai harta bawaan masing-masing suami

---

<sup>42</sup>[www.fredomsiana.com](http://www.fredomsiana.com), diakses pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2018 ; 13.41 WIB.

<sup>43</sup> Idris Ramulyo, *Hukum Perkawinan Islam: suatu analisis dari Undang-undang No. 1 tahun 1974 dan Kompilasi Hukum Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara 2004), hlm. 230-231

<sup>44</sup>[www.lbh-apik.or.id](http://www.lbh-apik.or.id), diakses hari Rabu, tanggal 31 Januari 2018 ; 13.41 WIB.

isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum untuk harta bendanya tersebut.

3. Pasal 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974: “Bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukum masing-masing”. Yang dimaksud hukum masing-masing adalah hukum agama, hukum adat dan hukum lainnya.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 hanya mengatur hal-hal yang pokok saja, mengenai penjabarannya lebih lanjut didasarkan atas ketentuan lain. Adapun asas penting Undang-undang Perkawinan yang berhubungan dengan hukum harta bersama atau perkawinan adalah ;

- a) Tidak menutup kemungkinan untuk adanya pelaksanaan hukum harta perkawinan yang berbeda untuk golongan tertentu (Pasal 37)
- b) Asas monogami, dengan kemungkinan adanya poligami sebagai perkecualian (Pasal 3 ayat 1)
- c) Persamaan kedudukan antara suami istri, keduanya mempunyai hak dan kedudukan yang seimbang (Pasal 31 ayat 1)
- d) Istri sepanjang perkawinan tetap cakap untuk bertindak (Pasal 32 ayat 2)
- e) Harta yang diperoleh selama perkawinan masuk dalam harta bersama, kecuali yang diperoleh dari hibah atau warisan, yang jatuh diluar harta bersama (Pasal 35 ayat 1)
- f) Harta yang dibawa ke dalam harta perkawinan (dalam hukum Adat : harta asal) dan harta yang diperoleh sebagai hibah atau dasar atas warisan tetap dalam penguasaan masing-masing yang membawa/memperolehnya (Pasal 35 ayat 2)
- g) Dimungkinkan adanya penyimpanan ata bentuk harta perkawinan melalui perjanjian kawin sebelum atau pada saat perkawinan dan sepanjang perkawinan, asal dipenuhi syarat-syarat tertentu dimungkinkan adanya perubahan perjanjian kawin
- h) Atas harta bersama suami istri dapat mengambil tindakan hukum atas persetujuan suami/istri (Pasal 36 ayat 1)

- i) Atas harta bawaan masing-masing suami/istri mempunyai hak sepenuhnya.<sup>45</sup>

Harta bersama dari beberapa pengertian tersebut adalah merupakan harta yang di peroleh selama masa perkawinan, baik harta yang di peroleh oleh suami atau istri terkecuali terhadap harta hadiah yang diberikan oleh suami kepada istri, harta pemberian orang tua suami atau istri dan harta bawaan masing-masing suami istri bukan merupakan harta bersama, harta bersama timbul disebabkan karena terjadinya perceraian terhadap harta bersama, maka suami dan istri berhak masing-masing separuh dari harta bersama.

### 2.5.2 Macam macam harta bersama

Kompilasi Hukum Islam Pasal 91 menyatakan bahwa wujud harta bersama itu antara lain :

1. Harta bersama sebagai tersebut dalam Pasal 85 dapat berupa benda berwujud atau tidak berwujud.
2. Harta Bersama yang berwujud dapat meliputi benda bergerak, tidak bergerak dan surat-surat berharga lainnya.
3. Harta bersama yang tidak berwujud dapat berupa hak maupun kewajiban.
4. Harta bersama dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak lain.<sup>46</sup>

Pasal 92 Kompilasi Hukum Islam berbunyi “Suami atau istri tanpa persetujuan para pihak lain tidak diperbolehkan menjual atau memindahkan harta bersama”. Pada dasarnya suami istri punya tanggung jawab, dan hak yang sama terhadap harta bersama tersebut, harta bersama tersebut timbul apabila adanya perceraian, akibat kematian, atau adanya putusan pengadilan.

Harta bersama dibagi kedalam 3 kelompok, yaitu :

1. Dilihat dari sudut asal usul harta suami istri itu dapat digolongkan pada 3 golongan yaitu :
  - a. Harta masing-masing suami atau istri yang didapat sebelum perkawinan adalah harta bawaan atau dapat dimiliki secara sendiri-sendiri.

---

<sup>45</sup>J Satrio, *Hukum Harta Perkawinan*, ( Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 6-7

<sup>46</sup>Abdul Manan, M Fauzan, *Pokok-pokok Hukum Perdata Wewenang Peradilan Agama*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 75

- b. Harta yang diperoleh sepanjang perkawinan itu berjalan, tetapi bukan dari usaha mereka melainkan hibah, wasiat atau warisan adalah harta masing-masing.
  - c. Harta yang diperoleh sepanjang perkawinan, baik usaha sendiri suami atau istri maupun bersama-sama merupakan harta pencarian atau harta bersama.
2. Dilihat dari sudut pandang pengguna, maka harta dipergunakan untuk :
    - a. Pembiayaan untuk rumah tangga, keluarga dan belanja sekolah anak-anak.
    - b. Harta kekayaan yang lain.
  3. Dilihat dari sudut hubungan harta dengan perorangan dalam masyarakat, harta itu akan berupa :
    - a. Harta milik bersama.
    - b. Harta milik seseorang tapi terikat pada keluarga.
    - c. Harta milik seseorang dan pemilikinya dengan tegas oleh yang bersangkutan.<sup>47</sup>

Harta bersama atau gono-goni ini baik suami atau istri bersama-sama menguasai terhadap harta tersebut, apabila salah satu pihak akan bertindak terhadap harta bersama tersebut maka harus melalui persetujuan pihak lainnya, baik itu untuk menjual atau mengalihkan kepada pihak ketiga, dan jika perkawinan putus baik karena perceraian yang diputus oleh pengadilan atau karena kematian maka menurut Kompilasi Hukum Islam harta itu akan dibagi sama banyak antara suami dan istri.

## 2.5 Pengadilan Negeri

### 2.5.1 Pengertian Pengadilan Negeri

Pengertian peradilan dalam kamus bahasa Indonesia adalah segala sesuatu mengenai perkara peradilan.<sup>48</sup> Peradilan juga dapat diartikan suatu proses pemberian keadilan di suatu lembaga.<sup>49</sup> Peradilan umum adalah lingkungan peradilan di bawah Mahkamah Agung yang menjalankan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya, peradilan umum meliputi:

---

<sup>47</sup> Sayuti Thalib, *Hukum Kereluargaan Indonesia*, (Jakarta : Yayasan Penerbit UI, 1986), hlm. 83

<sup>48</sup> Cik Hasan Basri, *Peradilan Agama di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 2

<sup>49</sup> Mohammad Daud Ali, *Pengantar Ilmu Hukum dan tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2005), hlm. 278

1. Pengadilan Tinggi, berkedudukan di ibukota provinsi, dengan daerah hukum meliputi wilayah provinsi.
2. Pengadilan Negeri, berkedudukan di ibukota kabupaten/kota, dengan daerah hukum meliputi wilayah kabupaten/kota.

Pengadilan Negeri adalah merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Umum yang berkedudukan di ibu kota kabupaten atau kota.<sup>50</sup> Menurut C.S.T Kansil menguraikan bahwa, Pengadilan Negeri adalah suatu pengadilan (yang umum) sehari-hari yang memeriksa dan memutuskan perkara dalam tingkat pertama dari segala perkara pidana dan perdata sipil untuk semua golongan penduduk (warga negara dan orang asing)<sup>51</sup>. Sehubungan dengan itu ada pula istilah tentang Peradilan Agama yang merupakan himpunan unit-unit kerja atau kantor pengadilan/mahkamah yang merupakan salah satu lingkungan peradilan dibawah Mahkamah Agung sebagai wujud penerapan system peradilan syariah Islam di Indonesia, Peradilan Agama adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.<sup>52</sup>

### 2.5.2 Tugas dan Kewenangan Pengadilan Negeri

Pengadilan Negeri selaku satu kekuasaan kehakiman di lingkungan Peradilan Umum mempunyai tugas dan kewenangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang berbunyi, “Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama.” Dalam

---

<sup>50</sup>[https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan\\_Negeri](https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan_Negeri) diakses pada pada hari kamis tanggal 30 November 2017 ; 19.00 WIB

<sup>51</sup><http://seputarpengertian.blogspot.co.id/2016/05/pengertian-dan-ruang-lingkup-pengadilan.html> diakses pada hari Kamis tanggal 30 November 2017 ;19.00 WIB

<sup>52</sup>Pasal 2 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

Pasal 52 Ayat (1) dan (2) juga dinyatakan bahwa; pengadilan dapat memberikan keterangan, pertimbangan, dan nasihat tentang hukum kepada instansi Pemerintah di daerahnya, apabila diminta. Selain tugas dan kewenangan tersebut dalam Pasal 50 dan Pasal 51 Pengadilan dapat disertai tugas dan kewenangan lain oleh atau berdasarkan undang-undang.



## BAB III PEMBAHASAN

### 3.1. Keabsahan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Harta Bersama Yang Dijaminkan Tanpa Persetujuan Pihak Suami

Perbankan pada prinsipnya merupakan lembaga keuangan penunjang peningkatan ekonomi dalam sebuah Negara, melalui perbankan banyak membantu pembangunan dalam sektor ekonomi, dimana perbankan sebagai lembaga keuangan yang kegiatannya meliputi penyedia jasa keuangan baik bagi badan hukum maupun individu dalam melakukan pengembangan usahanya, sehingga akibat dari hal tersebut tidak menutup kemungkinan timbulnya masalah-masalah yang muncul salah satunya adalah kredit macet.

Kredit untuk mendapatkannya harus melalui prosedur yang telah ditentukan oleh bank atau lembaga keuangan. Agar kegiatan pelaksanaan perkreditan dapat berjalan dengan sehat dan layak, maka harus ada faktor-faktor yang dipergunakan dalam menganalisis pemberian kredit yang dikenal dengan 5C yaitu :

a. *Character* (kepribadian/watak)

Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah bank yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan *social standingnya*. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

b. *Capacity* (kemampuan)

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

c. *Capital* (modal)

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuidasi, solvabilitas, rentabilitas, dan ukuran lainnya. *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

d. *Collateral* (jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

e. *Condition of Economic* (kondisi ekonomi)

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing serta prospek usaha dari sektor yang di jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.<sup>53</sup>

Perjanjian adalah kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sedangkan pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata merumuskan bahwa Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk menentukan saat terjadinya perjanjian dalam arti adanya persesuaian kehendak ada beberapa teori:

1. Teori Pernyataan (*Uithingstheorie*)

Menurut teori pernyataan, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu.

---

<sup>53</sup> Kasmir, *Pemasaran Bank*, (Jakarta : Prenada Media Grup, 2008), hlm. 109

2. Teori Pengiriman (*Venzendtheorie*)  
Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan jawaban penerimaan atau akseptasi.
3. Teori Pengertahuan (*Vernemingstheorie*)  
Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya akseptasi.
4. Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*)  
Menurut teori penerimaan, bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya akseptasi, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).
5. Teori Pengetahuan yang Objektif (*Geobjectiveerde vernemingstheorie*)  
Kesepakatan lahir saat yang menawarkan secara objektif mengetahui atau menurut akal sehat dapat menganggap bahwa penerima telah mengetahui dan membaca surat penawaran.
6. Teori Kepercayaan (*Vertrouwenstheorie*)  
Kesepakatan dianggap telah terjadi pada saat penerima percaya bahwa tawarannya itu betul yang dimaksud.<sup>54</sup>

Perjanjian pada dasarnya dibuat demi untuk memberikan kepastian pelaksanaan bagi masing-masing pihak terhadap apa yang diperjanjikan, dalam prakteknya perjanjian bisa dilakukan secara lisan dan tertulis, perjanjian secara lisan banyak dilakukan oleh orang-orang pedesaan yang masih kental dengan hukum adat dan kepercayaan, sedangkan perjanjian tertulis lebih banyak dilakukan oleh badan-badan hukum dalam hal melakukan pekerjaan atau usaha dengan tujuan agar masing-masing pihak dapat mendapatkan perlindungan secara hukum, sehingga apabila salah satu pihak lalai dalam melaksanakan kewajibannya bisa di tuntutan secara hukum, sehingga tidak merugikan bagi pihak lainnya. Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak pembuatnya.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pada umumnya, sehingga berlaku ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga apabila dalam pembuatan perjanjian kredit bertentangan atau tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata maka

---

<sup>54</sup>Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung : Mandar Maju, 2004), hlm.

perjanjian tersebut harus batal demi hukum. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata terdapat 4 syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak dalam melakukan perjanjian begitupun perjanjian kredit, Yakni :

- a) Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
- b) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
- c) Mengenai suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Salah satu jenis perjanjian adalah perjanjian kredit, pengertian kredit menurut Pasal 1 (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan 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. Kemudian yang dimaksud dengan Perjanjian Kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit.

Pengertian tersebut diatas perjanjian kredit tidak mengharuskan adanya jaminan yang diberikan oleh pemohon kredit terhadap pemberi kredit, dalam prakteknya pemberi kredit dalam hal ini bank mempunyai kebijakan yang berbeda antar setiap bank, sehingga dalam sebuah perjanjian kredit dicantumkan barang jaminan baik barang bergerak atau barang yang tidak bergerak, sebagai bentuk jaminan bahwa penerima kredit bersedia melakukan pelunasan dalam tenggang waktu yang telah disepakati bersama. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Terkait dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 04/Pdt.G/2017/PN.Jmr dalam hal ini penggugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjian karena usaha turut tergugat mengalami kesulitan.

Perjanjian yang dibuat oleh pemberi dan penerima kredit berkaitan dengan perjanjian kredit haruslah sesuai dengan ketentuan tersebut. Dimana mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu., Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik.<sup>55</sup>Pada umumnya perjanjian kredit diamankan dengan objek jaminan kredit. Faktor jaminan merupakan faktor yang sangat penting bagi kreditor, maka memerlukan kepastian.<sup>56</sup> Dimana pinjaman yang dipinjam oleh debitur itu akan dilunasi tepat pada waktunya sebagaimana yang sudah di perjanjikan oleh kreditor dan debitur. Jaminan tersebut berupa barang bergerak ataupun tidak bergerak yang mudah diuangkan oleh pihak kreditor, sehingga apabila sampai pada waktu yang telah di perjanjikan debitur tidak mampu melunasi hutangnya maka pihak kreditor akan mudah untuk menjual barang atau objek jaminan tersebut.

Pengikatan-pengikatan terhadap harta benda dalam perkawinan sering membawa masalah hukum dalam bentuk perkara di persidangan pengadilan. Demikian juga dalam hal terjadinya perjanjian kredit dengan jaminan harta bersama dalam perkawinan untuk melakukan perjanjian kredit dengan jaminan harta bersama harus mendapat persetujuan dari kedua belah pihak. Penjaminan harta bersama yang dilakukan oleh debitor terkadang dilakukan tanpa persetujuan (ijin) dan isteri atau suaminya.

Harta bersama adalah harta benda atau hasil kekayaan yang diperoleh selama berlangsungnya perkawinan. Meskipun harta tersebut diperoleh dari hasil kerja suami saja, isteri tetap memiliki hak atas harta bersama. Jadi, harta bersama meliputi harta yang diperoleh dari usaha suami dan isteri berdua atau usaha salahseorang dari mereka diatur lain dalam perjanjian perkawinan, apabila terjadi perceraian maka masing-masing pihak isteri maupun suami berhak atas separuh (seperdua) dari harta bersama.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> Munir Fuadi, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 34

<sup>56</sup> Sunarti Hartono, *Beberapa pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Bandung,;Alumni, 1998),hlm. 20.

<sup>57</sup>[www.lbh-apik.or.id](http://www.lbh-apik.or.id) Diakses tanggal 31 Januari 2018 ; 13.41 WIB.

Pasal 35 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan disebutkan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Sedangkan harta bawaan masing-masing suami dan isteri, serta harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing, kecuali ditentukan lain yaitu dijadikan harta bersama.<sup>58</sup> Contohnya hak milik atas tanah yang di peroleh selama masa perkawinan sekalipun atas nama suami maka istri juga berhak atas separuh bagian dari hak milik atas tanah tersebut walaupun di atasnamakan suami.

Harta bersama sebagaimana Pasal 36 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, suami maupun isteri dapat mempergunakannya dengan persetujuan kedua belah pihak. Sedangkan mengenai harta bawaan, suami atau isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk mempergunakan harta bawaannya masing-masing tanpa perlu persetujuan dari pihak lain.<sup>59</sup>

Adanya hak suami dan isteri untuk mempergunakan atau memakai harta bersama dengan persetujuan kedua belah pihak secara timbal balik adalah sudah sewajarnya mengingat bahwa hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat dimana masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>60</sup>

Perbuatan hukum terhadap harta benda dalam perkawinan dengan demikian harus ada persetujuan kedua belah pihak suami isteri tersebut. Jadi dalam hal perjanjian kredit dengan jaminan atas harta bersama yang tidak ada persetujuan dimaksud, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Karenanya segala sesuatu berkaitan dengan harta bersama harus di lakukan dengan adanya persetujuan dari pihak suami atau istri sehingga apabila dalam melakukan perjanjian kredit dilakukan dengan tanpa adanya persetujuan dari pihak istri atau suami maka pihak yang tidak setuju dapat mengajukan pembatalan perjanjian ke pengadilan dikarenakan setengah bagian dari harta bersama yang dijadikan jaminan hak

---

<sup>58</sup> Syahrani, H. Riduan, *Seluk-Beluk dan asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2006), hlm.92

<sup>59</sup>*Ibid*

<sup>60</sup>*opcit*

tanggung atau hak yang lain adalah merupakan hak dari pihak yang tidak menyetujui akan perjanjian tersebut.

Putusan Pengadilan Negeri Jember 04/Pdt.G/2017/PN.Jmrtanggal 12 Januari 2017 berkaitan dengan hal tersebut dimana sengketa ini terjadi antara Hairudin (untuk selanjutnya disebut penggugat).Penggugat menuntut PT.Bank Mega Syariah, Tbk PUSAT JAKARTA Cq. PT. Bank Mega Syariah, Tbk. Kantor Cabang Jember (untuk selanjutnya disebut tergugat 1)Atika Suciati istri dari penggugat (untuk selanjutnya disebut turut tergugat), Permasalahan ini timbul dikarenakan Pihak PT.Bank Mega Syariah, Tbk PUSAT JAKARTA Cq. PT. Bank Mega Syariah, Tbk. Kantor Cabang Jember melakukan lelang terhadap objek jaminan yang dijaminan oleh Atika Suciati yang merupakan istri Penggugat dalam perkara ini, pihak penggugat menganggap bahwa dalam penjaminan hak tanggungan tersebut yang merupakan harta bersama dilakukan dengan tanpa adanya ijin baik secara lisan ataupun tertulis dari penggugat.

Hal tersebut di atas dapat dilakukan karena perjanjian tersebut sudah tidak sah, dan melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian, sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, (suatu sebab yang halal), sehingga akibatnya perjanjian itu batal demi hukum. Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum." Karena Undang-Undang mengatur bahwa harta bersama adalah harta milik suami dan istri, dan harta tersebut dapat digunakan dengan persetujuan kedua belah pihak, maka segala sesuatu perjanjian tentang harta bersama tanpa izin dari keduabelah pihak adalah bertentangan dengan undang-undang dan bukan merupakan suatu sebab yang halal, sehingga perjanjian itu batal demi hukum.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2453K/Pdt/1984 tanggal 24 Desember 1985 Jo.Pasal 136ayat(1)Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menentukan, bahwa pengagunan harta bersama harus atas persetujuan kedua belah pihak (suami dan isteri). Oleh karena penyerahan harta bersama sebagai agunan kredit bank tanpa persetujuan suami atau isteri tidak mempunyai

kekutan hukum, maka perjanjian pengikatannya adalah tidak sah dan karenanya batal menurut hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 04/Pdt.G/2017/PN.Jmr terkait dengan hal tersebut diatas dimana dalam prosesnya pihak suami yang menjadi penggugat disini tidak pernah menyetujui terhadap perjanjian kredit yang dibuat oleh pihak bank dengan istrinya dengan objek jaminan harta bersama, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, akan tetapi pembatalan perjanjian tersebut harus tetap diajukan dipengadilan agar bisa di buktikan bahwa memang dalam prosesnya perjanjian kredit tersebut cacat hukum karena terhadap objek jaminan harta bersama tidak mendapatkan persetujuan dari suami.

Berdasarkan dengan hal tersebut kompetensi dari peradilan yang berwenang untuk mengadili suatu perkara adalah hal yang sangat penting dalam pengajuan gugatan atas suatu perkara, karena apabila gugatan atas suatu perkara diajukan kepada peradilan yang tidak berwenang untuk itu, maka mengakibatkan ditolaknya perkara tersebut oleh peradilan. Dalam hukum acara perdata dikenal dua macam kewenangan yaitu kewenangan absolut yaitu kewenangan dalam hal pengadilan apa yang berwenang untuk mengadili suatu perkara, sedangkan kompetensi relatif yaitu kewenangan lingkungan peradilan tertentu berdasarkan yuridiksi wilayahnya.<sup>61</sup>

### **3.2. Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Jaminan Harta Bersama Yang Dijaminkan Tanpa Adanya Persetujuan Suami**

Bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran suatu negara. Bahkan pada era globalisasi sekarang ini, bank juga telah menjadi bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran dunia. Mengingat hal yang demikian itu, maka begitu suatu bank telah memperoleh izin berdiri dan beroperasi dari otoritas moneter negara yang bersangkutan, bank tersebut menjadi milik masyarakat. Terkait itu, eksistensinya bukan saja harus dijaga oleh para pemilik bank itu sendiri, tetapi juga oleh masyarakat nasional dan global. Terkait itu,

---

<sup>61</sup> Sutantio & Kartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori & Praktek*, (Bandung : Mandar Maju, 2002), hlm. 11

untuk memenuhi kebutuhan masyarakat muslim, maka ada inisiatif untuk menciptakan sistem ekonomi syariah melalui Bank Syariah sebagaimana yang pada saat ini sudah banyak bank-bank konvensional membuka cabang dengan menggunakan sistem syariahnya.<sup>62</sup>

Pengakuan atas keberadaan bank syariah semakin ditegaskan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Juli 2008. Saat telah disahkannya undang-undang tersebut, maka keberadaan perbankan syariah di Indonesia sebagai alternatif jasa perbankan bagi masyarakat Indonesia menjadi semakin diterima dan diakui oleh masyarakat sehingga diharapkan dapat memberikan kontribusi yang optimal dalam rangka menunjang pembangunan ekonomi nasional.<sup>63</sup>

Bank merupakan sektor penting dalam menunjang pertumbuhan ekonomi Negara Indonesia, bank merupakan lembaga keuangan yang berada dibawah kendali Bank Indonesia, dalam setiap melaksanakan kegiatannya bank selalu diawasi dan dipantau langsung oleh bank Indonesia. Salah satu bentuk kegiatan bank selaku lembaga keuangan adalah pemberian kredit.

Pemberian kredit oleh lembaga keuangan perbankan adalah merupakan salah satu bentuk usaha yang bisa dikategorikan membantu dalam pengembangan usaha masyarakat khususnya di Indonesia, akan tetapi dalam prakteknya bank dalam kegiatan pemberian kredit tersebut mengharuskan adanya jaminan yang harus diberikan oleh penerima kredit demi untuk menjamin pengembalian kredit tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah di capai. Kredit yang diberikan dengan jaminan terutama jaminan hak tanggungan harus di tuangkan dalam bentuk perjanjian poengikatan yang di terbitkan dalam bentuk akta dan tidak boleh dibuat dibawah tangan. Hal ini disebabkan pengikatan jaminan atas tanah, dimana setiap perjanjian yangbermaksud memindahkan hak atas tanah

---

<sup>62</sup> Muhammad Sadi Is, *Konsep Hukum Perbankan Syariah Pola Relasi Sebagai Institusi Intermediasi Dan Agen Investasi*, (Malang: Cita Intrans Selaras,2015), hlm. 37

<sup>63</sup> Totok Budisantoso dan Nuritmo, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, Cetakan ke-3, (Jakarta: Salemba Empat, 2015), hlm. 206

memberikan suatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Menteri Agraria.<sup>64</sup>

Jaminan berupa tanah adalah yang banyak digunakan dalam praktek perbankan didasarkan pada pertimbangan tanah merupakan jaminan yang aman dan punya nilai ekonomis yang relatif tinggi.<sup>65</sup> Pembuatan perjanjian kredit dengan jaminan tanah yang dibebankan hak tanggungan tersebut dimaksudkan sebagai perlindungan terhadap kreditur, sehingga apabila dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut terdapat kelalaian dari debitur dalam memenuhi prestasinya maka pihak kreditur dapat bertindak terhadap jaminan hak tanggungan yang dijamin oleh debitur tersebut. Berdasarkan ketentuan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, mengenai pembebasan hak tanggungan terhadap harta bersama harus disertai dengan persetujuan dari pasangan perkawinan debitur. Persetujuan yang diberikan bisa dengan cara turut hadir dalam pembuatan Akta Pembuatan Hak Tanggungan (APHT) atau dapat juga memberikan persetujuannya berdasarkan Surat Kuasa yang dibuat dihadapan seorang Notaris<sup>66</sup>.

Debitur apabila melakukan wanprestasi maka kreditur berhak bertindak terhadap objek jaminan hak tanggungan yang dijamin tersebut. Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang tersebut bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah apabila debitur cidera janji, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara yaitu *Parate executie*, Penjualan dibawah tangan dan *Titel Eksekutorial*.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> [www.berandamerah.blogspot.com](http://www.berandamerah.blogspot.com), diakses pada hari Kamis, tanggal 15 maret 2018 ; 18.00 WIB

<sup>65</sup> Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditas Perbankan Nasional* (Surabaya: Tesis, Pascasarjana, UNAIR, 1998), hlm. 7

<sup>66</sup> Achmad Kardiansyah, *Harta bersama sebagai objek jaminan Hak tanggungan (Studi Di Pengadilan Negeri Tanjung Karang)*, (Semarang: Tesis, pasca sarjana Universitas Diponegoro, 2008), hlm. 93

<sup>67</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan ( Inkonsistensi Konflik Norma Dan Kesesatan Penalaran Dala Uuht )*, (Yogyakarta: laksBang PRESSindo, 2007), hlm. 4

Kreditur dalam hal ini bank, dalam prakteknya lebih banyak melakukan eksekusi dengan cara *Parate executie* dimana cara tersebut didasarkan pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut” Cara tersebut lebih kita kenal dengan lelang eksekusi.

Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan / atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Dalam pelaksanaannya lelang tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjadi dasar dalam pelaksanaan lelang tersebut. Pelaksanaan lelang tersebut dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Pelaksanaan lelang eksekusi terdapat tahapan tahapan yang harus dilakukan oleh pihak kreditur sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut <sup>68</sup>:

- 1) Pasal 11 ayat (1) yang menyatakan bahwa pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“KPKNL”), harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang. Dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta berdasarkan Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Balai Lelang.
- 2) KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit,

---

<sup>68</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl7020/prosedur-lelang-jaminan-kredit> diakses pada hari Minggu, tanggal 18 maret 2018 ; 09.49 WIB

Sertipikat Hak Tanggungan, Bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur;

- 3) Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank;
- 4) Bank melakukan Pengumuman Lelang.

Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka pengumuman dilakukan sebanyak 2 kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang. Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak, pengumuman dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- 5) Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

Lelang yang pada dasarnya dilakukan terhadap jaminan hak tanggungan yang apabila dalam pelaksanaannya dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang berlaku, dan dalam pelaksanaan lelang dilakukan melalui prosedur sebagaimana yang telah di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka lelang tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Lelang dalam pelaksanaannya dilakukan berdasarkan pada perjanjian kredit, dimana perjanjian kredit dijadikan dasar oleh pihak kreditur dalam pengajuan dan pelaksanaan lelang, perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak adalah merupakan peraturan yang mengikat bagi kedua bealh pihak yang melakukan perjanjian kredit, sehingga apabila didalam pelaksanaan perjanjian tersebut terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur maka pihak kreditur dapat bertindak terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur sebagaimana isi dalam

perjanjian kredit. Berdasarkan hal tersebut maka keabsahan dari perjanjian kredit merupakan dasar mutlak dalam keabsahan pelaksanaan lelang eksekusi, sehingga apabila dasar dari pengajuan eksekusi tersebut tidak sah atau dianggap batal demi hukum, maka secara otomatis lelang tersebut juga tidak sah dan batal demi hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 04/Pdt.G/2017/PN.Jmr, dalam perjanjian kredit yang dilakukan dalam prosesnya pihak suami yang menjadi penggugat disini tidak pernah menyetujui terhadap perjanjian kredit yang dibuat oleh pihak bank dengan istrinya dengan objek jaminan harta bersama, dikarenakan terhadap harta bersama masing-masing pihak berhak bertindak terhadap harta bersama dan apabila dalam bertindak mengalihkan kepihak ketiga harus dengan persetujuan kedua belah pihak maka perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak istri dengan menjaminkan hak tanggungan harta bersama dengan tanpa persetujuan suami maka perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata. Dikarenakan batal atau tidak sahnya perjanjian kredit tersebut yang menjadi dasar dalam pengajuan dan pelaksanaan lelang maka lelang yang sudah dilaksanakan tersebut tidak sah dan harus di batalkan, sehingga pihak yang merasa dirugikan dengan adanya pelaksanaan lelang terhadap harta bersama yang dilakukan oleh pihak bank yang dalam prosesnya dari awal perjanjian kredit dengan jaminan harta bersama dilakukan dengan tanpa adanya persetujuan dari pihak suami harus mengajukan pembatalan lelang ke pengadilan yang berwenang, karena pembatalan lelang hanya dapat dilakukan apabila ada putusan pengadilan.

Dalam ushul fikih yang memiliki kecakapan perbuatan hukum adalah orang mukallaf. Orang mukallaf adalah orang yang telah dianggap mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan perintah Allah maupun dengan larangannya. Pantas untuk menerima tidak melakukan perbuatan, atau meninggalkan perbuatan, atau memilih antara melakukan atau meninggalkan suatu perbuatan. Seluruh tindakan hukum mukallaf harus dipertanggungjawabkan. Apabila ia mengerjakan perintah Allah, maka ia mendapat imbalan pahala dan

kewajibannya terpenuhi, sedangkan apabila ia mengerjakan larangan Allah, maka ia mendapat resiko dosa dan kewajibannya belum terpenuhi.

Seorang mukallaf dianggap sah menanggung beban (*taklif*) menurut syara' jika memenuhi dua syarat, yaitu :

1. Mukallaf mampu memahami *dalil taklif* (pembebanan). Seperti jika dia mampu memahami nash-nash hukum yang dibebankan kepadanya dari Al-qur'an dan sunnah secara langsung atau dengan perantaraan.
2. Seseorang harus cakap bertindak hukum, yang dalam ushul fikih disebut dengan *ahliyyah*. Artinya, apabila seorang belum atau tidak cakap bertindak hukum, maka seluruh perbuatan yang dilakukan belum atau tidak bisa dipertanggungjawabkan.<sup>69</sup>

Dari segi etimologi, *ahliyyah* berarti "kecakapan menangani suatu urusan". Maksudnya adalah sifat yang menunjukkan seseorang itu telah sempurna jasmani dan akalnya, sehingga seluruh tindakannya dapat dinilai oleh syara'. Apabila seseorang telah mempunyai sifat ini, maka ia dianggap telah sah melakukan suatu tindakan hukum, seperti transaksi yang bersifat menerima hak dari orang lain. Oleh sebab itu, jual belinya sah, hibahnya sah, dan telah cakap untuk menerima tanggung jawab, seperti nikah, nafkah, dan menjadi saksi.<sup>70</sup>

Para ulama ushul fikih membagi *ahliyyah* kepada dua bentuk, yaitu *ahliyyah al-wujub* dan *ahliyyah al-ada'*. Adapun yang dimaksud dengan *ahliyyah al-wujub* adalah kepantasan seorang manusia untuk menerima hak-hak dan dikenai kewajiban. Kecakapan dalam bentuk ini berlaku untuk setiap manusia ditinjau dari segi ia adalah manusia, semenjak ia dilahirkan sampai menghembuskan nafas terakhir dalam segala sifat, kondisi dan keadaannya.<sup>71</sup> Para ahli ushul fikih membagi *ahliyyah al-wujub* menjadi kepada dua bagian, yaitu *ahliyyah al-wujub al-naqishah* yaitu suatu kecakapan dikenai hukum secara lemah, yaitu kecakapan seorang manusia untuk menerima hak, tetapi tidak menerima kewajiban, atau kecakapan untuk dikenai kewajiban tetapi tidak pantas menerima hak. Sifat lemah pada kecakapan ini disebabkan oleh karena hanya salah satu kecakapan pada

---

<sup>69</sup> Khallaf, Abdul Wahhab, *Ilmu Ushul Fikih*, (Jakarta : Pustaka Amani, 2003), hlm.188

<sup>70</sup> *Ibid*, hlm.191

<sup>71</sup> *Ibid*

dirinya diantara dua kecakapan yang harus ada padanya. Sedangkan yang kedua yaitu *ahliyyah al-wujub al-kamilah* adalah suatu kecakapan dikenai hukum secara sempurna, kecakapan seseorang untuk dikenai kewajiban dan juga untuk menerima hak. Adanya sifat sempurna dalam bentuk ini karena kepantasan berlaku untuk keduanya sekaligus. Kecakapan ini dimiliki oleh setiap orang sejak dilahirkan. Yakni sejak usia kanak-kanak, usia mumayyiz, sampai sesudah usia baligh (dewasa), dalam keadaan dan kondisi lingkungan yang bagaimanapun.<sup>72</sup>

*Ahliyyah al-ada'* atau kecakapan bertindak secara hukum adalah kepantasan seseorang untuk dimintai pertanggungjawaban secara hukum, atas semua perbuatannya, baik yang bersifat positif maupun negatif, baik dalam bidang ibadah maupun muamalah, sehingga semua perbuatannya menimbulkan akibat hukum, baik yang menguntungkan maupun yang merugikan baginya. Kecakapan berbuat hukum atau *ahliyyah al-ada'* terdiri dari tiga tingkat. Setiap tingkat ini dikaitkan kepada batas umur seorang manusia. Ketiga tingkat itu adalah '*Adim al-ahliyyah* (tidak memiliki kecakapan), *ahliyyah al-ada' al-naqishah* (kecakapan bertindak tidak sempurna) dan *ahliyyah al-ada' al-kamilah* (kecakapan bertindak secara sempurna).

Adapun yang dimaksud dengan '*adim al-ahliyyah* yaitu seseorang yang sama sekali tidak memiliki kecakapan bertindak secara hukum. Mereka ini adalah yang berusia antara nol sampai mencapai umur *tamyiz* sekitar umur tujuh tahun. Pada usia ini seorang anak belum sempurna akal nya atau belum berakal, sedangkan *taklif* diartikan kepada sifat berakal. Karena itu anak seumur ini belum disebut mukallah atau belum dituntut melaksanakan hukum. Selain anak kecil, keadaan ini juga dimiliki oleh orang yang gila sebab akal nya juga tidak sempurna. Keduanya tidak dapat menimbulkan akibat hukum dalam ucapan maupun perbuatannya, akad dan pengelolaannya batal.<sup>73</sup>

*Ahliyyah al-ada' al-naqishah* adalah seseorang yang sudah mencaoi umur *tamyiz* (kira-kira 7 tahun) sampai batas dewasa. Penamaan *naqishah* (lemah) dalam bentuk ini oleh karena akal nya masih lemah dan belum sempurna. Manusia

---

<sup>72</sup> *Ibid*, hlm.192

<sup>73</sup> *Ibid*, hlm.193

dalam batas umur ini dalam hubungannya dengan hukum, sebagian tindakannya telah dikenai hukum dan sebagian lagi tidak dikenai hukum. Mereka juga belum dipandang mukallaf, namun semua perbuatan ibadahnya dipandang sah. Adapun semua perbuatannya yang pasti menguntungkan baginya dipandang sah, meskipun tanpa persetujuan dari walinya, seperti menerima hibah dan wasiat. Sebaliknya semua perbuatannya yang pasti merugikan baginya, dipandang batal demi hukum, seperti memberi hibah dan berwasiat. Akan tetapi, jika ia melakukan transaksi atau akad yang berpeluang menimbulkan keuntungan atau kerugian, misalnya melakukan jual beli, maka keabsahan tindakannya itu tergantung pada persetujuan walinya.<sup>74</sup> Sedangkan *Ahliyyah al-ada' al-lkamilah* yaitu seseorang yang telah memiliki akal yang sempurna, yaitu yang telah mencapai usia dewasa, sehingga ia dipandang telah mukallaf.

Penjelasan tentang ahliyyah al-wujub dan ahliyyah al-ada' dapat diketahui bahwa semua manusia memiliki kecakapan secara hukum untuk dikenakan kewajiban dan diberi hak (ahl li al-wujub), akan tetapi tidak semua manusia dipandang cakap untuk bertindak secara hukum (ahl li al-ada'). Seseorang baru dipandang cakap bertindak secara hukum, apabila ia telah mencapai kedewasaan dari segi usia dan akalnya serta tidak ditemukan cacat atau kurang pada akalnya. Dalam keadaan seperti ini barulah seseorang dapat disebut sebagai mukallaf.

Dalam perjalanan hidupnya sebagai seorang manusia yang telah memenuhi syarat untuk menerima beban taklif, terkadang pada waktu tertentu terdapat faktor-faktor yang menghalanginya untuk dapat dipandang cakap bertindak secara hukum. Faktor-faktor penghalang tersebut ada yang berasal dari dalam dirinya dan ada pula yang berasal dari luar dirinya. Faktor-faktor penghalang itu disebut dengan istilah 'awaridh al-aahliyyah atau penghalang taklif. Halangan itu mungkin akan mengurangi kemampuannya dalam melaksanakan hukum atau menghilangkan kemampuannya sama sekali.<sup>75</sup>

Sehubungan dengan itu pada dasarnya suami mempunyai hak atas istrinya yang harus senantiasa dipelihara, ditaati dan ditunaikan oleh isteri dengan baik.

---

<sup>74</sup> *Ibid*

<sup>75</sup> *Ibid*, hlm. 198

Karena seorang suami adalah pemimpin didalam rumah tangga, bagi isteri, juga bagi anak-anaknya, karena Allah memberi keutamaan bagi laki-laki yang lebih besar daripada wanita, karena dialah yang berkewajiban memberi nafkah kepada isterinya. Dan Allah Ta'ala berfirman:

“Laki-laki (suami) itu pelindung bagi perempuan (isteri), karena Allah telah melebihkan sebagian yang lain (perempuan), dan karena mereka (laki-laki) telah memberikan nafkah dan hartanya.” [An-Nisaa' : 34]

Masing-masing dari suami maupun isteri memiliki hak dan kewajiban, namun suami mempunyai kelebihan atas isterinya. Allah Ta'ala berfirman:

“Dan mereka (para wanita) memiliki hak seimbang dengan kewajibannya menurut cara yang pantas. Tetapi para suami mempunyai kelebihan di atas mereka. Allah Mahaperkasa, Mahabijaksana.” [Al-baqarah : 228]

Ketaatan isteri kepada suaminya setelah wali atau orang tua sang isteri menyerahkan kepada suaminya, maka kewajiban taat kepada suami menjadi hak tertinggi yang harus dipenuhi, setelah kewajiban taatnya kepada Allah dan Rasul-Nya shallallahu 'alaihi wa sallam. Sebagaimana sabda Rasullallah shallallahu 'alaihi wa sallam :

“Seandainya aku boleh menyuruh seorang sujud kepada seseorang, maka aku akan perintahkan seorang wanita sujud kepada suaminya.”

Menurut hukum setiap orang memiliki hak dan kewajiban, namun tidak setiap orang dapat bertindak sendiri dalam melaksanakan hak dan kewajibannya. Golongan ini terdiri dari orang-orang yang belum dewasa (belum cukup umur) dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan atau tidak cakap hukum. Berdasarkan hal tersebut diatas, di dalam Al-qur'an surah Al-baqarah dan An-nisa dijelaskan bahwa suami yang memiliki kewajiban yang lebih diantara perempuan dan perempuan wajib menaati suaminya agar mendapat ridho dari Allah. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa seorang isteri dalam melakukan suatu perbuatan hukum harus mendapat ijin dari suami termasuk dalam hal melakukan suatu perjanjian. Sehubungan dengan ini dalam Putusan Nomor : 04/Pdt.G/PN.Jmr bahwa istri menjaminkan objek jaminan yang merupakan harta bersama tanpa

persetujuan suami maka perjanjian itu dapat batal demi hukum. Karena pada dasarnya perjanjian tersebut dibuat tanpa persetujuan dari suaminya. Oleh karena itu suami dapat mengajukan suatu pembatalan lelang dan lelang eksekusi hak tanggungan objek jaminan harta bersama dalam hal ini harus dibatalkan.

