

SKRIPSI

FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT PENETAPAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BANK MUAMALAT CABANG LAMPUNG (Studi Kasus Di Pengadilan Agama Gunung Sugih)

Oleh :

**FARIDA SARI MUSTIKA
NPM. 1296659**



**Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (HESy)
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam**

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) JURAI SIWO METRO
1437 H / 2016 M**

**FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT PENETAPAN EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN BANK MUAMALAT CABANG LAMPUNG
(Studi Kasus Di Pengadilan Agama GunungSugih)**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Memenuhi Sebagai Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Ekonomi Syariah (S.H)**

Oleh :

**FARIDA SARI MUSTIKA
NPM. 1296659**

**Pembimbing I : Dr. Hj. Tobibatussaadah, M.Ag
Pembimbing II : Sainul, SH, MA**

**Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (HESy)
Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam**

**SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) JURAI SIWO METRO
1437 H / 2016 M**

ABSTRAK

FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT PENETAPAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BANK MUAMALAT CABANG LAMPUNG

(Studi Kasus Di Pengadilan Agama Gunung Sugih)

Oleh :

FARIDA SARI MUSTIKA

Peradilan Agama, sebagaimana di atur dalam pasal 2 UU Nomor 3 Tahun 2006, adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu. Tugas dan kewenangan mengadili Pengadilan Agama adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama islam di bidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, zakat, shadaqah, dan ekonomi syariah yang diatur dalam Pasal 49 UU Nomor 3 Tahun 2006. Demikian halnya dengan mengadili perkara eksekusi hak tanggungan yang merupakan sub bagian dari perkara ekonomi syariah. Eksekusi hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 20 UU No 4 Tahun 1996. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, kreditor pemegang jaminan kebendaan, dapat memilih alternatif pelunasan piutangnya melalui cara parate eksekusi, menggunakan titel eksekutorial melalui fiat pengadilan dengan menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg tentang Eksekusi Grosse Akta dan penjualan di bawah tangan. Dalam titel eksekutorial melalui fiat pengadilan ada beberapa prosedur yang harus dilakukan seperti tahapan aanmaning, sita eksekusi, hingga sampai pada tahap eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan. Dimana prosesnya tersebut terkadang tidak mengakomodir munculnya beberapa hambatan yang terjadi.

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung di Pengadilan Agama Gunung Sugih. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dokumentasi dan wawancara. Wawancara dilakukan terhadap Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih tentang faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan. Semua data-data tersebut dianalisis secara induktif.

Dari hasil penelitian, ditemukan hambatan belum dikeluarkannya surat perintah/penetapan penjualan lelang dalam hal eksekusi hak tanggungan, hal ini disebabkan karena faktor internal dan faktor eksternal, diantaranya faktor internal adalah belum dikeluarkannya surat perintah untuk melaksanakan pelelangan (penetapan penjualan lelang)

dalam hal eksekusi hak tanggungan sebagai syarat formil untuk mengajukan lelang ke KPKNL, dikarenakan adanya salah satu syarat yang belum dilengkapi oleh pihak Pemohon (Bank Muamalat) yaitu tentang perincian hutang, dan faktor eksternal adalah pemohon belum melengkapi pembukuan data hutang debitur secara lengkap kepada Ketua Pengadilan Agama sebagai data autentik perincian hutang yang harus ditanggung oleh debitur. Sehingga syarat eksekusi berdasarkan perintah Undang-Undang tersebut yang harus dipatuhi menjadi terhambat.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Farida Sari Mustika
NPM : 1296659
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Jurusan : Syari'ah dan Ekonomi Syari'ah

Menyatakan bahwa Skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Agustus 2016

Yang Menyatakan

Farida Sari Mustika
NPM. 1296659

MOTTO

Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat.(QS. An-Nisa' : 58).¹

¹Departemen Agama , *AL-Quran dan Terjemah*, (Jakarta :2007), h. 77.

PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati dan rasa syukur kepada Allah SWT, penulis persembahkan skripsi ini kepada:

1. Ayahanda (Samsul) dan ibunda tercinta (Mulyati) yang tak pernah lelah senantiasa mendoa'akan, memotivasi, dan memberikan dukungan baik dukungan moril maupun materiil demi keberhasilan penulis.
2. Adik tersayang (Achmad Reza) yang selalu menjadi inspirator dan motivator untuk selalu berjuang.
3. Dosen pembimbingku Ibu Dr. Hj Tobibatussaadah, M. Ag dan Bapak Sainul. SH, MA, yang selalu sabar memberi pengarahan maupun bimbingan hingga terselesaikannya skripsi ini.
4. Sahabat, patner yang luar biasa, seseorang yang selalu membantu, mendukung dan selalu mengingatkan, Kresna Pandu Wibowo.S.Pd.
5. Teman-teman seperjuangan terutama program studi Hukum Ekonomi Syari'ah angkatan 2012, yang telah memberikan motivasi, arahan serta menyemangati penulis baik dalam kegiatan studi maupun dalam penulisan skripsi.
6. Almamater tercinta STAIN Jurai Siwo Metro.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas taufik hidayah dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini.

Penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Program Strata Satu (S1) Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam guna memperoleh gelar S.Sy.

Dalam upaya penyelesaian skripsi ini, penulis menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya penulis mengucapkan terima kasih kepada Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag, selaku Ketua STAIN Jurai Siwo Metro, Dr. Hj. Tobibatussaadah, M.Ag dan Bapak Sainul, SH, MA, selaku pembimbing yang telah memberi bimbingan sangat berharga dalam mengarahkan dan memberikan motivasi. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Bapak dan Ibu Dosen / Karyawan STAIN Jurai Siwo Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama penulis menempuh pendidikan. Ucapan terima kasih juga penulis hanturkan kepada Ayahanda dan Ibunda yang senantiasa mendoa'akan dan memberikan dukungan dalam menyelesaikan pendidikan.

Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan akan diterima dengan lapang dada. Dan akhirnya semoga hasil penelitian yang telah dilakukan kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum ekonomi syariah.

Metro, Agustus 2016

Farida Sari Mustika

NPM.1296659

DAFTAR ISI

Halaman Sampul.....	i
Halaman Judul.....	ii
Halaman Persetujuan.....	iii
Halaman Pengesahan.....	iv
Abstrak.....	v
Halaman Orisinalitas Penelitian.....	vi
Halaman Motto.....	vii
Halaman Persembahan.....	viii
Halaman Kata Pengantar.....	ix
Daftar Isi.....	x
Daftar Gambar.....	xiii
Daftar Lampiran.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Penelitian Relevan.....	6

BAB II PEMBAHASAN.....	9
A. Kewenangan Peradilan Agama	9
B. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi.....	12
1. Pengertian Eksekusi.....	12
2. Sumber Hukum Eksekusi.....	17
3. Jenis - Jenis Eksekusi.....	20
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	22
1. Konsep Hak Tanggungan	22
2. Sumber Hukum Hak Tanggungan	24
3. Objek Hak Tanggungan.....	26
4. Tata Cara Pembebanan.....	26
5. Hapusnya Hak Tanggungan.....	28
6. Eksekusi Hak Tanggungan.....	30
D. Tahapan Eksekusi Hak Tanggungan.....	31
1. Permohonan Perkara	31
2. Peringatan (Annmaning).....	32
3. Sita (beslag).....	33
4. Proses Eksekusi Hak Tanggungan.....	36
 BAB III METODE PENELITIAN.....	 41
A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	41
B. Sumber Data.....	42
C. Teknik Pengumpulan Data.....	43

D. Teknik Penjamin Keabsahan Data.....	45
E. Teknik Analisa Data.....	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
A. Profil Lembaga Pengadilan Agama Gunung Sugih.....	47
B. Faktor Penghambat Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Bank Muamalah Cabang Lampung Di Pengadilan Agama Gunung Sugih.	52
BAB V PENUTUP.....	69
A. Simpulan.....	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Struktur Organisasi Pengadilan Agama Gunung Sugih	52

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Bimbingan Skripsi
2. Surat Izin Research
3. Surat Tugas
4. Surat Keterangan Penelitian Dari Pengadilan Agama Gunung Sugih
5. Outline
6. Alat Pengumpul Data (APD)
7. Surat Keterangan Bebas Pustaka
8. Kartu Konsultasi Bimbingan
9. Dokumentasi Proses Wawancara
10. Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peradilan Agama adalah peradilan khusus bagi orang-orang yang beragama Islam dan mengadili perkara-perkara tertentu. Kekuasaan dan kewenangan mengadili Pengadilan Agama adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama islam di bidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, zakat, shadaqah, dan ekonomi syariah.²

Penyebutan istilah ekonomi syariah mempertegas bahwa kewenangan absolut pengadilan agama tidak dibatasi dengan menyelesaikan sengketa di bidang perbankan saja, melainkan juga dibidang ekonomi syariah.

Perluasan kewenangan tersebut, tentunya menjadi tantangan tersendiri bagi aparat Peradilan Agama, terutama hakim. Para hakim dituntut untuk memahami segala perkara yang menjadi kompetensinya. Hal ini sesuai adagium *ius curia novit*—hakim dianggap tahu akan hukumnya, sehingga hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa perkara dengan dalih hukumnya tidak atau kurang jelas. Keniscayaan hakim untuk selalu memperkaya pengetahuan hukum, juga sebagai sebuah pertanggung jawaban moral atas klaim bahwa apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar, *resjudicata pro veritate habetur*. Sejalan dengan itu, setiap hakim Pengadilan

²Abdullah Tri Wahyudi, *Peradilan Agama Di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), h. 54.

Agama dituntut untuk lebih mendalami dan menguasai hal-hal yang terkait ekonomi syariah.³

Mengenai perbankan syariah apabila bank menerima permohonan kredit atau pembiayaan dari nasabah bank ataupun pihak lainnya, maka bank perlu melakukan analisis terlebih dahulu terhadap permohonan kredit atau pembiayaan tersebut, analisis yang dilakukan bank diantaranya watak, kemampuan, modal, jaminan, dan keadaan.⁴

Salah satu unsur yang penting dalam analisis tersebut adalah jaminan. Jaminan merupakan persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijamin guna untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan, sesuai dengan akad atau kesepakatan. Dalam hal ini hak tanggungan merupakan hak jaminan yang di bebaskan pada hak atas tanah yang menjadi satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵

Pada prinsipnya jaminan yang baik dapat dilihat dari kemudahan untuk memperoleh kredit dari bank, tidak melemahkan potensi ekonomi penerimaan kredit untuk meneruskan usaha, dan memudahkan kreditur untuk memperoleh pelunasan atas utang debitur. Hal ini karena benda jaminan nantinya akan menggantikan hak kreditur untuk memperoleh prestasi apabila

³IKAHI, *Varia Peradilan Majalah Hukum Tahun XXX No. 347*, (Jakarta: IKAHI, 2014), h. 39.

⁴ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali, 2012), h. 95-96.

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 173.

debitur wanprestasi. Hukum pun juga mengatur tentang jaminan yang demikian dan dikenal sebagai jaminan khusus, diantaranya dalam ketentuan Pasal 1150 sampai 1160 KUHPerdara tentang gadai, Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdara tentang hipotek, UU No.42 Tahun 1999 tentang Fidusia, dan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan. Jaminan ini dirasa lebih memberi kepastian hukum dan memberi kedudukan kreditur sebagai kreditur proferen atau yang mendapat hak untuk diistimewakan pelunasannya dibanding kreditur lainnya.⁶ Kenyataannya banyak debitur yang tidak memenuhi kewajibannya berprestasi, hal ini tentu saja mempersulit kondisi kreditur.

Maka dengan diundangkannya undang-undang khusus Hak Tanggungan memberikan jalan kepada kreditur dalam memilih penyelesaian pelunasan hutang dengan beberapa alternatif, yang telah disebutkan dalam UU No.4 tentang Hak Tanggungan. Bahwa alternatif yang dapat dilakukan oleh kreditur ketika debitur cidera janji adalah dengan cara melakukan penjualan objek jaminan atas kekuasaannya sendiri atau yang kemudian disebut parate eksekusi bagi pemegang jaminan pertama, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan menggunakan titel eksekutorial melalui fiat pengadilan dengan menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg tentang Eksekusi Grosse Akta, dengan cara penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak untuk mendapatkan harga penjualan yang lebih tinggi.⁷ Dan pada akhirnya ketiga alternatif pelunasan hutang tersebut akan bersumber akhir di pelelangan umum

⁶Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung, Citra Aditya Bhakti, 1991), h.19.

⁷KAHI, *Varia Peradilan.*, h. 51.

atau KPKNL. Adapun alternatif yang dapat digunakan kreditur dengan cara penjualan di bawah tangan tidak selalu dilakukan di badan pelelangan umum tetapi dapat dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak.

Salah satu alternatif penyelesaian yang dilakukan kreditur ialah menggunakan titel eksekutorial melalui fiat pengadilan. Meskipun penerapan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan dalam memeriksa, menyelesaikan serta memutus perkara, ternyata tidak semua perkara dapat berjalan seperti asas yang diterapkan dalam peradilan. Pada prakteknya masih banyak diperoleh perkara perdata yang prosesnya tidak sederhana, lama dan banyak biaya seperti perkara eksekusi.

Berdasarkan survey yang dilakukan di Pengadilan Agama Gunung Sugih, berdasarkan hasil wawancara dengan hakim Pengadilan Agama Gunung Sugih, bahwa yang menjadi rujukan Pengadilan Agama selama ini dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan syariah merujuk terhadap aturan yang berlaku pada UU No 4 Tahun 1996 tentang eksekusi hak tanggungan dan yang mana sampai saat ini berlaku di Pengadilan Negeri. Berdasarkan putusan MK No 93/PUU/X/2012, terkait pula dalam putusan yudisial riview pada pasal 55 UU Perbankan, mengenai kompetensi absolut Peradilan antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama pada sub bagian ayat 1, 2, dan 3 yang menyatakan tidak adanya lagi dua lisme antara pemegang kewenangan absolut terkait dengan penyelesaian ekonomi syariah termasuk didalamnya tentang perbankan syariah sekaligus menyelesaikan eksekusi hak tanggungan syariah.

Namun karena kewenangan ini menjadi kewenangan yang masih baru dalam literatur Peradilan Agama maka eksekusi hak tanggungan yang masuk dalam lingkup Pengadilan Agama khususnya Lampung, baru ada 1 (satu) perkara yaitu di Pengadilan Agama Gunung Sugih atas perkara permohonan eksekusi akta hak tanggungan, dimana pihak kreditur dalam hal ini Bank Muamalat meminta Fiat Ketua Pengadilan Agama untuk mengeluarkan penetapan untuk eksekusi. Tetapi ternyata sampai saat ini apa yang dimohonkan oleh pihak kreditur belum dapat dilakukan. Karena terkadang eksekusi jaminan, terutama Hak Tanggungan tidak dapat berjalan dengan lancar seperti prosedur yang telah ditetapkan undang-undang yang di atur dalam HIR dan RBg yang dimulai dari Aanmaning (teguran), sita eksekusi, hingga berakhir dengan pelelangan tanah. Hambatan tersebut kadang menyebabkan permasalahan yang semakin berlarut-larut.

Oleh karena itu menurut penulis hal tersebut perlu diteliti yang menjadi faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung di Pengadilan Agama Gunung Sugih.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam latar belakang diatas maka peneliti mengemukakan rumusan masalah yaitu : “Apa yang menjadi faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung di Pengadilan Agama Gunung Sugih?”

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Dari penelitian yang akan peneliti lakukan dapat disebutkan tujuan dari sebuah peneliti yaitu mengetahui faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung di Pengadilan Agama Gunung Sugih.

b. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Teoritis

Untuk menambah khasazanah keilmuwan dan menambah wawasan pengetahuan yang berkaitan tentang eksekusi hak tanggungan.

2) Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat pada si peneliti, dan pihak-pihak lain khususnya praktisi perbankan syariah yang berada di lingkup Hukum Ekonomi Syari'ah.

D. Penelitian Relevan

Bagian ini memuat uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu (*prior research*) tentang persoalan yang akan dikaji. Penelitian ini mengemukakan dan menunjukkan dengan tegas bahwa masalah yang akan dibahas belum pernah diteliti atau berbeda dengan penelitian sebelumnya. Untuk itu, tinjauan kritis terhadap hasil kajian terdahulu perlu dilakukan dalam bagian ini. Sehingga dapat ditentukan di mana posisi penelitian yang akan dilakukan berada.⁸ Hal-hal yang akan dijadikan sumber penelitian yaitu tentang eksekusi hak tanggungan.

⁸Zuhairiet.al, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.39

Dalam hal ini peneliti melakukan peninjauan terhadap skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah terhadap Pelaksanaan Sita Jaminan di BMT Assyafi’iyah Cabang Kota Metro” yang diteliti oleh Masri’ah Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah, pada tahun 2015. Dari hasil penelitian yang dilakukan si peneliti, diketahui bahwa dalam pelaksanaannya yang menjalankan sita jaminan tersebut di BMT Assyafi’iyah mempunyai nama sendiri yaitu tim eksekusi. Sita jaminan di BMT Assyafi’iyah cabang Kota Metro menggunakan penjualan dibawah tangan, sedangkan penjualan dibawah tangan harus adanya suatu adanya kesepakatan antara kreditur dengan debitur, namun pelaksanaannya yang ada di BMT Assyafi’iyah cabang Kota Metro tidak ada kesepakatan antara kreditur dan debitur.⁹

Peneliti juga melakukan peninjauan terhadap skripsi yang berjudul “Eksekusi Putusan Mahkamah Agung Republik Indoinesia No. 609 K/PDT/2010 dalam Perkara Perdata Sengketa Tanah Hak Guna Bangunan Dilaksanakan Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri (Studi Kasus PT. INATEX) yang diteliti oleh Redha Amanta Pulungan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara Medan, pada tahun 2013. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan informasi yang aktual mengenai eksekusi suatu putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan masalah yang menarik untuk dibahas dan disebarluaskan dalam upaya penegakan

⁹Masri’ah, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah terhadap Pelaksanaan Sita Jaminan di BMT Assyafi’iyah Cabang Kota Metro*. Studi Hukum Ekonomi Syariah, (Metro: Stain Jurai Siwo Metro, 2015)

hukum yang bertujuan untuk menegakan kebenaran dan keadilan serta kepastian hukum dalam negara yang berdasarkan hukum.¹⁰

Permasalahan yang diangkat penulis mengenai faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung (Studi Kasus di Pengadilan Agama Gunung Sugih). Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apa yang menjadi faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Bank Muamalat Cabang Lampung di Pengadilan Agama Gunung Sugih. Dengan demikian dapat ditegaskan bahwa karya tulis tersebut belum pernah diteliti sebelumnya, khususnya di lembaga STAIN Jurai Siwo Metro.

BAB II

¹⁰<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/37611> diunduh pada 01 November 2015.

LANDASAN TEORI

A. Kewenangan Peradilan Agama

Perluasan wewenang Peradilan Agama dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, dan sadaqah berdasarkan hukum islam.¹¹ Namun setelah diundangkannya pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang menyebutkan adanya perluasan kewenangan absolut Peradilan Agama yang pada pokoknya meliputi antara lain: perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah.¹²

Kewenangan absolut (kewenangan mutlak) adalah kewenangan suatu badan pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan Pengadilan lain. Sedangkan kewenangan relatif adalah Pengadilan Agama yang memeriksa gugatan dalam daerah hukumnya.¹³

Berdasarkan penjelasan pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006, maka penambahan jenis perkara yang menjadi kompetensi absolut Pengadilan Agama salah satunya adalah dalam bidang ekonomi syariah, yang mana didalamnya termasuk juga dalam sengketa perbankan syariah yang diatur dalam pasal 55 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

¹¹Abdullah Tri Wahyudi, *Peradilan Agama Di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), h. 54.

¹²Amandemen Undang-Undang Peradilan Agama UU No. 50 Th. 2009, (Jakarta: Sinar Grafika), h. 62-63.

¹³ Mahkamah Agung RI, *Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Peradilan Agama*, (Jakarta: Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama, 2013), h. 67-69.

Sebab sengketa dalam bidang ekonomi atau perbankan syariah yang akadnya didasarkan kepada syariah merupakan kewenangan Pengadilan Agama.¹⁴

Berdasarkan kewenangan baru mengenai Peradilan Agama yang menyelesaikan sengketa perbankan syariah masih menjadi perdebatan antara kalangan peradilan diindonesia khususnya dalam lingkup Peradilan Umum dan Peradilan Agama. Mengenai UU Perbankan Syariah No 21 Tahun 2008 di Pasal 55 ayat 1 yang menyatakan, "*Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama*". Sedangkan Pasal 55 ayat 2 menyatakan, "*Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad*" dan pasal 55 ayat (3) menyatakan, "*Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah*". Bahwa penjelasan dalam Pasal 55 ayat (1) cukup jelas dan ayat (2) yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa dilakukan dengan sesuai isi akad. Maka Pasal 55 ayat (1) dengan ayat (2) dan ayat (3) sangat kontradiktif karena norma yang satu secara tegas menyebutkan peradilan yang ditunjuk untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah sedangkan norma yang lainnya justru membebaskan untuk memilih. Adanya kontradiksi tersebut sehingga pada akhirnya dapat menimbulkan penafsiran tersendiri sehingga menimbulkan adanya ketidakpastian hukum. Maka setelah dikeluarkannya putusan MK No 93/PUU/X/2012 tentang Peradilan Agama tidak adanya lagi dua lisme yang menangani perkara

¹⁴Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama Pasal 49.

perbankan syariah. Ini ditegaskan dalam putusan MK No. 93/PUU/X/2012 yang menyebutkan bahwa proses penyelesaian sengketa dalam perbankan syariah sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU Perbankan Syariah telah memberikan tugas dan kewenangan kepada pengadilan di lingkungan Peradilan Agama.¹⁵ Hal ini ditegaskan dalam Pasal 55 ayat 1 tersebut secara jelas menyatakan bahwa lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa perbankan syariah adalah Peradilan Agama. Hal ini memperkuat atau sejalan dengan ketentuan Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama bahwa “Pengadilan Agama bertugas, berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang; ... (i) ekonomi syariah”. Secara yuridis tidak ada yang dilanggar dalam Pasal 55 ayat 1 tersebut dikarenakan telah sinkron dengan Undang-Undang yang mengatur sebelumnya.¹⁶

Dari uraian diatas dapat disimpulkan, bahwa dengan adanya perluasan kewenangan Peradilan Agama yang bertambah dalam bidang ekonomi syariah, saat ini masih menjadi perdebatan diantara kalangan Peradilan di Indonesia, khususnya Peradilan Agama dan Peradilan Umum.

Perluasan wewenang mengenai ekonomi syariah tersebut yang mana didalamnya juga meliputi penyelesaian perbankan syariah yang dalam kewenangannya ditegaskan pula didalam UU Perbankan Syariah dalam Pasal

¹⁵Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Putusan MK No 93/PUU/X/2012.

¹⁶Abdurrahman Rahim, Analisis Hukum Terhadap Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 (Studi Kewenangan Absolut Peradilan Agama). <http://www.badilag.net> di unduh pada tanggal 6 Januari 2016. h. 2-3.

55 ayat 1, 2, dan 3. Namun seperti yang telah dijelaskan oleh pasal 55 tersebut masih tetap menjadi kontradiktif diantara peradilan yang berwenang menangani sengketa perbankan syariah. Karena norma yang satu secara tegas menyebutkan Peradilan Agama sedangkan norma yang lain justru membebaskan untuk memilih. Karna kontradiktif tersebut sehingga akhirnya dapat menimbulkan penafsiran tersendiri sehingga menimbulkan adanya ketidak pastian hukum. Maka setelah itu dikeluarkannya Putusan MK No. 93/PUU/X/2012, yang mempertegas proses penyelesaian sengketa dalam perbankan syariah menjadi kewenangan Peradilan Agama.

B. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Pelaksanaan putusan hakim yang lazimnya disebut eksekusi yang pada hakikatnya merupakan penyelesaian suatu perkara.¹⁷

Pada prinsipnya, pelaksanaan putusan pengadilan atau yang lazimnya disebut eksekusi ini hanya dapat dilaksanakan apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selain itu eksekusi juga hanya dapat dijalankan terhadap putusan yang bersifat *condemnatoir*. Meskipun ada suatu perlawanan pelaksanaan eksekusi tetap dapat dijalankan, karena dengan adanya suatu perlawanan tidak menghambat jalannya pelaksanaan eksekusi.¹⁸ Dikatakan bersifat *condemnatoir*, yang artinya menghukum salah satu pihak untuk melaksanakan sesuatu atau untuk

¹⁷Soeroso, *Praktik Hukum Acara Perdata (Tata Cara Dan Proses Persidangan)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), h. 133.

¹⁸Pengadilan Agama Tangerang, "Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama" Makalah dipresentasikan dalam diskusi Hukum Pada Pengadilan Tinggi Agama Banten pada tanggal 24 Oktober 2014, h. 2.

menyerahkan sesuatu.¹⁹ Dalam pelaksanaan putusan pengadilan, hanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*kracht van gewijsde*) yang dapat dilaksanakan.²⁰

Secara etimologi eksekusi berasal dari bahasa Belanda yang berarti melaksanakan putusan hakim atau pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan putusan (*tenuitvoer legging van vonnissen*) secara terminologis eksekusi ialah melaksanakan putusan hakim(vonis) pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.²¹

Menurut H.Abdul Manan, eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, putusan pengadilan yang dieksekusi adalah putusan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.²²

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata yang menyatakan, bahwa eksekusi adalah

¹⁹Roihan A.Rasyid, *Upaya Hukum Terhadap Putusan Peradilan Agama*, (Jakarta: Pedoman Dema Jaya, 1989), h. 14.

²⁰Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005), h.372.

²¹Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama & Mahkamah Syari'ah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h.142.

²²H.Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata, (Dilingkungan Peradilan Agama)*, Jakarta: Kencana, 2006), h. 313.

tindakan paksa oleh Pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan dengan sukarela.²³

Masih sejalan dengan pendapat tersebut adalah pendapat M. Yahya Harahap yang menyatakan bahwa :

“Eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, eksekusi tiada lain dari pada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG”.²⁴

Salah satu prinsip yang melekat pada eksekusi ialah tindakan yang timbul apabila pihak tergugat tidak menjalankan putusan secara sukarela, jika pihak tergugat bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela, tindakan eksekusi tidak diperlukan.²⁵

Pendapat Bachtiar Sibarani, yang menyatakan bahwa eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/ pelaksanaan secara paksa dokumen-dokumen perjanjian yang dipersamakan dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.²⁶

Eksekusi atau pelaksanaan putusan ialah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Eksekusi baru dijalankan apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Inilah salah satu asas atau prinsip yang mesti diperhatikan pada saat hendak

²³Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 1997), h. 129.

²⁴M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), h. 1.

²⁵*Ibid.*, h. 12.

²⁶Sudarti, “Pengambilan Paksa Kendaraan Bermotor Dan Upaya Hukum Konsumen”, dalam *MIMBAR KEADILAN*, (Surabaya: ISSN), Mei-November, h. 99.

melakukan eksekusi. Akan tetapi, terhadap asas tersebut ada pengecualian. Dalam kasus-kasus tertentu, undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap atau eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap bentuk produk tertentu diluar putusan. Adakalanya eksekusi bukan merupakan tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan pelaksanaan (eksekusi) terhadap bentuk-bentuk produk yang “dipersamakan” undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Terhadap pengecualian yang dimaksud, eksekusi dapat dijalankan sesuai dengan aturan dan tata cara eksekusi atas putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, bentuk-bentuk pengecualian yang diatur dalam undang-undang diantaranya:

- a. Pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (putusan dapat dieksekusi serta-merta)
- b. Pelaksanaan putusan provisi (tuntutan lebih dahulu)
- c. Akta perdamaian
- d. Eksekusi terhadap Grosse Akta
- e. Eksekusi atas Hak Tanggungan
- f. Dan eksekusi jaminan fidusia (JF).

Ditinjau dari segi yuridis, makna eksekusi menurut hukum acara perdata adalah “menjalankan putusan” yang telah berkekuatan hukum tetap, padahal eksekusi juga dapat dilakukan tanpa adanya campur tangan pengadilan (putusan hakim). Eksekusi tersebut berlaku dalam ketentuan HIR dan RBg yakni yang dapat dieksekusi adalah grosse akta yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang, dan berkekuatan sama

dengan keputusan hakim.²⁷ Dimana bila kedudukannya berada di Pengadilan Negeri maka irah-irah tersebut hanya bertuliskan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sedangkan bila kewenangan tersebut dalam lingkungan Peradilan Agama, maka ciri batiniyah label jelas dan tegas yakni ciri label berdasarkan ketauhidan Islam dengan cara menempatkan kalimat “Basmallah” mendahului rumusan kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian rumusan lengkap syarat atau ikatan batiniyah hakim di lingkungan Peradilan Agama dalam melaksanakan fungsi dan kewenangan peradilan selengkapnya: “Bismillahirrahmanirrahim” baru disusul dengan simbol umum ikatan batiniyah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.²⁸

Berdasarkan uraian diatas, dapat dipahami bahwa pengertian eksekusi tidak terbatas pada putusan hakim tetapi dapat dieksekusi dengan grosse akta yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang berkekuatan sama dengan keputusan hakim dan yang membedakan kewenangan antara Peradilan Negeri dan Peradilan Agama tersebut hanya pada berdasarkan penambahan kata “Bismillahirrahmanirrahim” untuk lingkungan Peradilan Agama.

2. Sumber Hukum Eksekusi

²⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup*, h. 6-7.

²⁸ M. Yahya Harahap, *Kedudukan Kewenangan Dan Acara Peradilan Agama*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), h. 315.

Tindakan pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama serta mengeksekusi suatu perkara tentunya harus didasarkan pada ketentuan Undang-undang yang menjadi sumber hukum untuk melaksanakan eksekusi dan yang dijadikan sebagai landasan terwujudnya penegakan hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan terhadap sengketa perdata ada beberapa macam, antara lain adalah:

- a. HIR (*Herziene Inlandasch Reglemen*) / RBg (*Rechtsreglemen Voor de Buitengewesten*).

Dasar hukum untuk menjalankan putusan hakim diatur dalam bagian kelima pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR atau Stb. 1941 No. 44 yang berlaku di Pulau Jawa dan Madura. Sedangkan untuk daerah diluar pulau Jawa dan Madura digunakan bagian ke empat Pasal 206 sampai dengan 258 RBg atau Stb. 1927 No. 227. Peraturan ini tidak hanya mengatur tentang menjalankan putusan pengadilan saja, akan tetapi juga memuat pengaturan tentang upaya paksa dalam eksekusi yaitu sandera, sita eksekusi, upaya lain berupa perlawanan (*verzet*), serta akta autentik yang memiliki alasan eksekusi yang dipersamakan dengan putusan yakni akta grosse hipotik dan surat utang dengan kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Cara menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi diatas mulai Pasal 195 sampai Pasal 224 HIR. Namun, saat ini tidak semua ketentuan pasal-pasal tadi berlaku secara efektif. Pasal yang masih

berlaku efektif terutama Pasal 195 sampai dengan Pasal 208 dan Pasal 224 HIR. Sedangkan, Pasal 209 sampai dengan Pasal 222 HIR yang mengatur tentang “sandera”, tidak lagi diperlakukan secara efektif. Karena seseorang debitur yang dihukum “disandera” sebagai upaya memaksa sanak keluarganya melaksanakan pembayaran menurut putusan pengadilan. Hal ini pula didasarkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2/1964 tanggal 22 Januari 1964 jo.²⁹

b. Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, tentang kekuasaan kehakiman.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2), menentukan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi. Badan peradilan yang berada di bawahnya adalah peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara.

Pasal 36 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 ditentukan, bahwa pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan. Dalam ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 menyatakan, bahwa putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan.³⁰

c. Peraturan-peraturan lain dalam dasar penerapan eksekusi.

²⁹Whimbo Pitoyo, *Strategi Jitu Menangani Perkara Perdata Dalam Praktik Peradilan*, (Jakarta: Visi Media, 2012), Jilid I, h.162

³⁰Undang-Undang No. 4 tahun 2004, tentang Kekuasaan Kehakiman

- 1) Mengenai pelaksanaan putusan Pengadilan Agama diatur dalam Stb. 1982 No. 152 Pasal 2 ayat (5) menyatakan bahwa sesudah itu keputusan dapat dijalankan menurut aturan-aturan biasa tentang menjalankan keputusan-keputusan pengadilan umum dalam perkara ini dan Stb. 1937 No. 63-639, Pasal 3 ayat (5) alenia 3 berbunyi “*sesudah itu keputusan dapat dijalankan menurut aturan-aturan menjalankan keputusan Sipil Pengadilan Negeri*”.
- 2) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1980 yang disempurnakan Pasal 5 dinyatakan bahwa permohonan peninjauan kembali tidak menagguhkan atau menghentikan pelaksanaan eksekusi.
- 3) SEMA No. 4 Tahun 1975 menyatakan bahwa penyanderaan ditujukan pada orang yang sudah tidak mungkin lagi dapat melunasi utang-utangnya dan kalau disandera dan karena itu kehilangan kebebasan bergerak, ia tidak lagi ada kesempatan untuk berusaha mendapatkan uang atau barang-barang untuk melunasi utangnya.³¹

Dari Keterangan diatas, menjelaskan bahwa eksekusi telah diatur dalam HIR dan Rbg, UU No. 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman, Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 1980, dan SEMA No. 4 Tahun 1975 yang mengatur tentang penyanderaan. Walaupun UU tersebut merupakan landasan hukum untuk melaksanakan eksekusi tetapi tidak semua dalam ketentuan pasal-pasal dalam UU tersebut masih berlaku secara efektif. Misalkan dalam HIR dan Rbg yang mengatur tentang sandera tidak diberlakukan secara efektif lagi, karena merupakan suatu upaya paksa

³¹Whimbo Pitoyo, *Stratrgi Jitu.*, h. 163.

terhadap sanak keluarganya untuk melunasi hutang-hutang debitur, jika debitur dihukum sandera.

3. Jenis - Jenis Eksekusi

Dalam hukum acara peradilan agama hanya mengenal adanya dua eksekusi, yaitu:

1. Eksekusi yang menghukum salah satu pihak dengan membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR dan Pasal 208 RBg);
2. Eksekusi riil yaitu eksekusi dengan memerintahkan pengosongan (penyerahan) benda tetap (Pasal 1033 RV).³²

Apabila seseorang enggan untuk dengan sukarela memenuhi isi putusan di mana ia dihukum untuk membayar sejumlah uang, maka sita jaminan itu setelah dinyatakan sah dan berharga, secara otomatis menjadi sita eksekutorial. Kemudian eksekusi dilakukan dengan cara melelang barang-barang milik orang yang dikalahkan, sehingga mencukupi jumlah yang harus dibayar menurut putusan Hakim dan ditambah dengan semua biaya sehubungan pelaksanaan putusan tersebut.

Jika sebelumnya belum pernah dilakukan sita jaminan, maka eksekusi dimulai dengan mensita banyak barang-barang bergerak, dan apabila diperkirakan masih tidak cukup, juga dilakukan terhadap barang-barang tidak bergerak milik pihak yang dikalahkan sehingga cukup untuk memenuhi pembayaran sejumlah uang yang harus dibayar menurut putusan beserta biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan putusan

³²Abdullah Tri Wahyudi, *Peradilan Agama.*, h. 195.

tersebut. Pensitaan yang dilakukan tersebut di atas disebut sita eksekutorial.³³

Sedangkan eksekusi riil melalui permohonan secara lisan atau tertulis kepada ketua pengadilan yang bersangkutan agar putusan dilaksanakan. Berdasarkan permohonan itu, ketua pengadilan memanggil pihak yang dikalahkan untuk memberikan teguran (aanmaning) dan kepadanya diberikan tegang waktu selama 8 hari (Pasal 196 HIR RBg) agar dalam tegang waktu tersebut pihak yang dikalahkan dapat melaksanakan putusan dimaksud secara sukarela. Jika dalam waktu 8 hari sudah lewat dan pihak yang dikalahkan belum melaksanakan putusan, maka ketua pengadilan karena jabatannya memberi perintah dengan surat penetapan supaya barang-barang bergerak milik pihak yang dikalahkan disita atau barang tetap jika barang bergerak tidak ada, yaitu sebanyak jumlah nilai yang tersebut dalam putusan).³⁴

Dari uraian diatas bahwa eksekusi pada hakikatnya tidak lain ialah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan, yang dalam pelaksanaannya dapat dilakukan sesuai dalam kategori jenis eksekusinya. Dalam eksekusi Pengadilan Agama hanya mengenal dua jenis eksekusi yaitu eksekusi untuk membayar sejumlah uang yang penjualannya dilakukan melalui pelelangan umum dan eksekusi riil (pengosonganatau penyerahan benda tetap) yang mana

³³Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara.*, h. 130.

³⁴Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 197.

tahapannya dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undang-undang.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Konsep Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai hak jaminan diatur dalam UU No.4/1996 tentang hak tanggungan (UUHT).³⁵

Menurut St. Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³⁶

Pendapat yang sama, dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak Jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³⁷

³⁵Perpustakaan Nasional, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia: Pedoman Anda Memahami Dan Meyelesaikan masalah Hukum*, (YLBHI: Jakarta, 2007), h. 147.

³⁶Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Alumni, 1999), h. 11.

³⁷Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 173.

Beranjak dari definisi di atas, selanjutnya dijelaskan unsur pokok dari Hak Tanggungan, sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Apabila dibandingkan definisi Hak Tanggungan tersebut dengan definisi Hipotek dalam KUH Perdata, bahwa yang dimaksud dengan hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Dalam definisi hipotek tersebut, unsur pokok yang terkandung di dalamnya adalah:

- a. Hipotek adalah suatu hak kebendaan.
- b. Objek hipotek adalah benda-benda tak bergerak.
- c. Untuk pelunasan suatu perikatan.³⁸

Tata cara pemberian Hak Tanggungan merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena di dalamnya terdapat janji pelunasan utang. Tata cara ini di atur dalam Pasal 10 UUHT yang dinyatakan sebagai berikut:

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- b. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

³⁸*Ibid.*

- c. Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.³⁹

Membandingkan definisi Hak Tanggungan dengan definisi hipotek diatas, ternyata pembuat Undang-Undang dari UUHT lebih baik menurut rumusan Hak Tanggungan dari pada membuat Undang-Undang KUH Perdata dalam membuat rumusan definisi Hipotek. Dalam rumusan definisi Hipotek banyak unsur-unsur dari Hipotek yang belum dimasukkan, sehingga definisi Hak Tanggungan lebih baik dari pada rumusan definisi Hipotek dalam KUH Perdata. Tetapi belum semua unsur-unsur yang berkaitan dengan hak tanggungan telah dimasukkan dalam rumusan definisi. Misalnya dalam rumusan definisi Hak Tanggungan belum dimasukkan bahwa Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan.

2. Sumber Hukum Hak Tanggungan

Pada mulanya pembebanan hak atas tanah di atur dalam Buku II KUH Perdata, Credietverband dalam Staatsbland 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsbland 1937-190 dan Pasal 57 UUPA. Ketiga ketentuan ini telah dicabut dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia.

UU Nomor 4 Tahun 1996 terdiri atas 11 bab dan 31 pasal. Masing-masing bab dan pasal tersebut dikemukakan berikut ini:

³⁹*Ibid.*, h. 193.

- Bab I : ketentuan umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 UU Nomor 6 Tahun 1996).
- Bab II : Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UU Nomor 6 Tahun 1996).
- Bab III : Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UU Nomor 6 Tahun 1996).
- Bab IV : Tata cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 UU Nomor 6 Tahun 1996).
- Bab V : Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UU Nomor 6 Tahun 1996).
- Bab VI : Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 UU Nomor 6 Tahun 1996).
- Bab VII : Saksi Administrasi (Pasal 23 UU Nomor 6 Tahun 1996).
- Bab VIII : Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan pasal 26 UU Nomor 6 Tahun 1996).
- Bab IX : ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 U Nomor 6 Tahun 1996).⁴⁰

Berdasarkan sumber hukum hak tanggungan tersebut, ternyata Undang-Undang telah memberikan pengaturan khusus mengenai hak tanggungan yakni terdapat dalam 11 bab dan 31 pasal. Diantara salah satu bab tersebut telah diatur khusus mengenai eksekusi hak tanggungan yakni dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 pada bab V pasal 20-21. Dalam eksekusi terhadap objek jaminan, selain berdasarkan Pasal 224 HIR/258 RBg yang menggunakan titel eksekutorial melalui fiat pengadilan, ada pengaturan yang khusus terhadap pelaksanaan hak-hak jaminan, kreditur diberi hak khusus, yakni hak menjual atas kekuasaan sendiri yang disebut “*parate executie*” atau eksekusi langsung tanpa terlebih dahulu mendapatkan fiat

⁴⁰ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 114.

pengadilan. Akan tetapi apabila eksekusi dilakukan melalui fiat pengadilan maka eksekusi dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, biasanya didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitur agar dalam jangka waktu tertentu ia memenuhi kewajiban secara sukarela.

3. Objek Hak Tanggungan

Salah satu kebijakan yang ingin diwujudkan dalam ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah penyesuaian lingkup Objek Hak Tanggungan dengan keperluan di dalam praktek dan perkembangan hukum tanah nasional, sebagaimana yang ditulis oleh J. Sudarjanto Wirjodarsono (1996).⁴¹

- a. Bahwa objek hak tanggungan dapat meliputi bangunan tanaman, dan hasil karya yang merupakan kesatuan dengan tanah.
- b. Bahwa objek hak tanggungan meliputi pula hak pakai atas tanah negara tertentu.

4. Tata Cara Pembebanan

Seperti halnya hipotik/ *credietverband*, Hak tanggungan merupakan perjanjian *acesoir* yang tentunya sebelum pembebanan atas suatu objek atau jaminan, sebelumnya didahului dengan adanya perjanjian hutang piutang atau pengakuan hutang. Bahkan, dalam perjanjian hutang piutang tersebut telah disebutkan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan oleh debitur/pemilik jaminan, sebagaimana juga disebutkan dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak tanggungan, yang berbunyi:

⁴¹H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), h. 257-258.

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian yang menimbulkan hutang tersebut.”

Selanjutnya, tahapan pemberian hak tanggungan berturut-turut:

- Pertama:** pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Kedua:** pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan.

Mengenai tahapan tersebut, dapat dilihat pada pasal 10 ayat (2) dan pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, masing-masing berbunyi:

Pasal 10 ayat (2):

“pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal 13 ayat (1):

“pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan (point 7) disebutkan bahwa:

... menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.⁴²

⁴² *Ibid.*, 261-262

Pada dasarnya masih ada suatu tahapan yang sering dilakukan dalam suatu pemberian hak tanggungan, yaitu surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT), yang diberikan oleh pemilik jaminan sebelum pemberian hak tanggungan.

Penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan saat ini tidaklah sesering sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, yang pada saat itu dikenal dengan nama Surat Kuasa Membebaskan Hipotik (SKMH).

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Pada pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan sebab-sebab hapusnya hak tanggungan, yaitu:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya, dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri;

Ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan

Namun hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin.

Untuk mencegah hapusnya atau batalnya hak yang menjadikan objek hak tanggungan dan guna mengamankan kredit yang telah disalurkan, pemegang dan pemberi hak tanggungan dapat mencatumkan janji di dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan atau akta pemberi hak tanggungan yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi dengan cara mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, antara lain dengan melakukan perpanjangan hak atas tanah. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah alasan atau bantahan debitur yang menolak atau menghindari pelunasan pinjaman, dengan alasan hak atas tanahnya telah habis atau lenyap.⁴³

6. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UU Nomor 4 Tahun 1996.

⁴³ *Ibid.*, 267-268.

berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, kreditor pemegang jaminan kebendaan, dapat memilih beberapa alternatif pelunasan piutangnya melalui beberapa cara antara lain:

- a. Dengan cara melakukan penjualan objek jaminan atas kekuasaannya sendiri atau yang kemudian disebut parate eksekusi bagi pemegang jaminan pertama, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- b. Dengan menggunakan titel eksekutorial melalui fiat pengadilan dengan menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg tentang Eksekusi Grosse Akte;
- c. Dengan cara penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak untuk mendapatkan harga penjualan yang lebih tinggi.⁴⁴

Ada dua macam cara eksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu: melalui pelelangan dan eksekusi dibawah tangan.

Pada dasarnya, setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat memperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutang tersebut, yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Eksekusi dibawah Tangan adalah penjualan barang objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.⁴⁵

⁴⁴IKAHI, *Varia Peradilan Majalah Hukum Tahun XXX No. 347*, (Jakarta: IKAHI, 2014), h. 51

⁴⁵Salim HS, *Pengantar Hukum.*, h. 125.

D. Tahapan Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, eksekusi sejatinya tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBg. Setiap orang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi harus merujuk HIR, RBg atau Rv dalam hal-hal tertentu. Tahapan-tahapan pelaksanaan eksekusi benda jaminan menurut HIR atau RBg dimulai dari permohonan eksekusi, Aamaning, Sita Eksekusi, penjualan lelang, dan pengosongan.⁴⁶

Karna eksekusi hak tanggungan termasuk dalam eksekusi pembayaran sejumlah uang maka terdapat beberapa tahapan yang dilakukan, diantaranya:

1. Permohonan Perkara

Salah satu produk Pengadilan Agama dalam memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara adalah penetapan. Penetapan adalah keputusan atas perkara permohonan. Penetapan bertujuan untuk menetapkan suatu keadaan atau suatu status tertentu bagi diri pemohon. Amar putusan dalam penetapan bersifat *declaratoir* yaitu menetapkan atau menerangkan saja.

Terhadap permohonan pengajuan eksekusi kepada ketua Pengadilan Agama merupakan suatu keharusan yang harus dilakukan oleh

⁴⁶IKAHI, *Varia Peradilan Majalah Hukum Tahun XXX No. 351*, (Jakarta: IKAHI, 2014)*Varia Peradilan.*, h.33.

pihak yang menang, tanpa adanya surat permohonan maka eksekusi tidak dapat dilaksanakan.

Pemohon mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama dengan melampirkan:

- a. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”
- b. Foto copy Surat perjanjian (akad syari’ah) utang piutang antara Pihak Kreditur dengan Debitur.
- c. Foto copy surat-surat tegoran/peringatan dari Bank kepada Debitur atas kelalaian membayar cicilan utang.
- d. Surat kuasa yang masih berlaku, jika Pemohon eksekusi menggunakan kuasa hukum.⁴⁷

2. Peringatan (Aanmaning)

Peringatan merupakan tahap pertama proses eksekusi pembayaran sejumlah uang. Adanya pengajuan permohonan eksekusi, merupakan dasar hukum bagi Ketua Pengadilan untuk melakukan tindakan peringatan dalam persidangan insidentil:

- a. Dengan jalan memanggil pihak termohon untuk hadir pada tanggal yang ditentukan guna diperingatkan agar menjalankan pelunasan pembayaran yang dihukum kepadanya, dan hanya dihadiri oleh Ketua Pengadilan Agama, Panitera dan para pihak.

⁴⁷ H. Tarsi, “Praktek Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama dan problematikanya”, dalam pa-stabat.net diunduh pada 29 Mei 2016.

- b. Pada persidangan peringatan, Ketua Pengadilan memberi batas waktu pemenuhan putusan, yang disebut masa peringatan, dan masa peringatan tidak boleh dari delapan hari sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBg.

Apabila pihak termohon tidak hadir memenuhi panggilan peringatan tanpa alasan yang sah, atau setelah masa peringatan dilampaui tetap tidak mau memenuhi pembayaran yang dihukumkan kepadanya, sejak saati itu Ketua Pengadilan secara *ex officio* mengeluarkan “surat penetapan” yang berisi “perintah” kepada panitera atau juru sita untuk melakukan “sita eksekusi” (*executorial beslag*) terhadap harta kekayaan termohon, sesuai dengan syarat dan tata cara yang diatur dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 208 RBg.⁴⁸

3. Sita (*beslag*)

Sita eksekusi atau *executoriale beslag* (*executory seizure*) merupakan tahap lanjutan dari peringatan dalam proses eksekusi.⁴⁹

Sita eksekusi dibedakan atas dua macam, yaitu berikut ini:

- a. Sita eksekusi yang langsung

Sita ini diletakkan atas barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur atau pihak yang kalah.

- b. Sita eksekusi yang tidak langsung

⁴⁸M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup.*, h.66-67.

⁴⁹*Ibid.*

Sita eksekusi tidak langsung adalah sita eksekusi yang berasal dari jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dan dalam rangka eksekusi otomatis berubah menjadi sita eksekusi.⁵⁰

Sita eksekusi tidak langsung yang berasal dari sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dalam putusan, artinya kalau sita jaminan tersebut dalam putusan pengadilan dinyatakan tidak sah maka harus diangkat dan dengan sendirinya tidak secara otomatis menjadi sita eksekusi.

Apabila barang-barang yang disita sebelumnya dengan sita sebelumnya dengan sita conservator, dalam rangka eksekusi telah berubah menjadi sita eksekusi dan dilelang, hasilnya tidak cukup untuk membayar jumlah uang yang harus dibayar berdasarkan putusan pengadilan, maka dilakukan sita lanjutan terhadap barang-barang milik tergugat, untuk kemudian dilelang.⁵¹

Yang dimaksud dengan sita conservator adalah penyitaan terhadap harta benda bergerak milik tergugat atas permohonan penggugat untuk menjamin gugatannya.⁵²

Adapun tata cara sita eksekusi dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Ada permohonan eksekusi dari pihak yang menang perkara, dengan mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan agar putusan itu dilaksanakan. Dasar pengajuan eksekusi adalah pihak yang kalah tidak melaksanakan putusan hakim secara sukarela.
- 2) Atas dasar permohonan yang diajukan oleh pihak yang kalah itu, ketua pengadilan mengeluarkan surat perintah untuk memanggil pihak yang kalah untuk dilakukan “teguran” (aanmaning) agar memenuhi putusan dalam waktu 8 (delapan) hari (Pasal 196) HIR/RBg. Peringatan

⁵⁰Djamanat Samosir, *Hukum Acara.*, h. 344-345.

⁵¹*Ibid.*

⁵²Abdullah Tri Wahyudi, *Peradilan Agama.*, h. 144.

(aanmaning) merupakan salah satu syarat pokok eksekusi, tanpa perintah ini eksekusi tidak dapat dilaksanakan. Esensi peringatan ini adalah sebagai upaya hukum yang dilakukan oleh ketua pengadilan berupa teguran agar pihak yang kalah menjalankan putusan hakim/pengadilan.

- 3) Jika pihak yang kalah (tergugat) tidak memenuhi panggilan peringatan tanpa alasan yang sah, dan tidak mau memenuhi perintah dalam amar/diktum selama masa peringatan, ketua pengadilan karena jabatan dengan “penetapan” memberi perintah agar disita barang bergerak dan kalau tak cukup disita barang tetap sejumlah nilai dalam putusan Pasal 197 HIR/208 RBg.
- 4) Penyitaan tersebut dilaksanakan oleh Panitera atau Juru Sita Pengadilan yang bersangkutan sebagai sita eksekusi, yang dibantu oleh dua orang saksi yang masing-masing nama, pekerjaan dan domisilinya dicatat dalam Berita Acara Sita Eksekusi.
- 5) Pelaksanaan eksekusi harus dibuat Berita Acara Eksekusi, merupakan syarat formal bagi keabsahan dari eksekusi. Sesuai dengan Pasal 197 ayat (5)/Pasal 209 ayat 4 RBg, secara tegas memerintahkan pejabat yang menjalankan eksekusi membuat Berita Acara Eksekusi. Oleh karena itu tanpa berita acara, eksekusi dianggap tidak sah. Berita Acara Eksekusi merupakan dokumen otentik yang dapat digunakan sebagai bukti ada tidaknya eksekusi yang dijalankan.
- 6) Pelaksanaan eksekusi harus disaksikan oleh dua orang saksi yang membantu eksekusi harus tercantum dalam berita acara, yang sekaligus juga sebagai saksi (Pasal 197 ayat (6) HIR/210 RBg yang menegaskan penandatanganan berita acara adalah pejabat pelaksana eksekusi (panitera atau juru sita dan kedua orang saksi yang membantu jalannya eksekusi).
- 7) Eksekusi selesai jika dilaksanakan sesuai putusan, (nilai sita sama dengan amar dan dapat dilaksanakan berubah benda dan barang, jika belum cukup barang bergerak (didahulukan) dan barang tetap disita dan dilelang, setelah terlebih dahulu diumumkan dua kali dalam surat kabar setempat berselang 15 hari.
- 8) Hasil penjualan lelang tersebut diberikan kepada yang menang setelah dikurangi biaya-biaya, dan kalau ada masih sisa dari pelelangan itu dikembalikan kepada debitur (termohon eksekusi).⁵³

Setelah penetapan sita eksekusi dilaksanakan, maka proses selanjutnya adalah mengeluarkan surat perintah eksekusi yang dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Agama. Surat perintah eksekusi tersebut berisi perintah penjualan lelang barang-barang yang telah diletakkan sita eksekusinya dengan menyebut jelas objek yang akan

⁵³Djamanat samosir, *Hukum Acara.*, h.347-348.

dieksekusi serta menyebutkan putusan yang menjadi dasar eksekusi tersebut.⁵⁴

Tata cara dan upaya penyelesaian eksekusi melalui fiat (penetapan) Pengadilan dalam pelaksanaan eksekusi tidak mengakomodir timbulnya hambatan dalam pelaksanaan eksekusi yang berupa perlawanan pihak atau perlawanan pihak ketiga tetapi hal tersebut pada dasarnya tidak menunda pelaksanaan eksekusi, kecuali dalam hal yang sangat eksepsional sekali.⁵⁵

4. Proses Eksekusi Hak Tanggungan

“Pasal 1 butir 1 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, adalah jaminan yang dibebankan pada Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria.”

Sebelum membahas mengenai proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, terlebih dahulu yang utama adalah dengan cara memperhatikan dan mengecek kebenaran permohonan pihak yang mengajukan eksekusi hak tanggungan antara lain dengan memperhatikan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian hak tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996).
- b. Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertahanan, dan sebagai bukti adanya hak tanggungan, kantor pendaftaran tanah menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI

⁵⁴H.Abdul Manan, *Penerapan Hukum*, h.321.

⁵⁵ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup.*, h.235.

KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996).

- c. Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada ketua pengadilan agama yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- d. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996).
- e. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/ atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No.4 Tahun1996).
- f. Surat kuasa membebankan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: (1) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan (2) tidak memuat kuasa substitusi (3) mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.
- g. Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- h. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani hak tanggungan.
- i. Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada kreditur, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dan semua beban, kepada pembeli lelang.
- j. Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 aya (11) HIR.
- k. Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh kantor lelang negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama, janji ini hanya berlaku untuk pemegang hak tanggungan pertama saja. Apabila pemegang hak tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW dan pasal 11 ayat (2) j UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan), maka apabila ada hak

tanggungan lain-lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua hak tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan, maka hak tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap membebani persil yang bersangkutan, meskipun sudah dibeli oleh pembeli dari pelelangan yang sah. Jadi pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hak tanggungan yang belum terbayar. Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila ia mambangkang ia dan keluarganya akan dikeluarkan dengan paksa.

- l. Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh ketua Pengadilan Agama, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Agama dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara.
- m. Penjualan (lelang) benda tetap harus di umumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di harian yang terbit dikota itu atau kota yang berdekatan dengan obyek yang akan dilelang (Pasal 200 ayat (7) HIR, Pasal 217 RBg).⁵⁶

Agar pelaksanaan lelang eksekusi dapat berjalan dengan lancar sebagaimana yang diharapkan, maka lelang eksekusi harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Harus ada surat permintaan lelang

dokumen-dokumen yang perlu dilengkapi agar permintaan eksekusi dapat dilaksanakan antara lain:

- Salinan penetapan Pengadilan Agama untuk melaksanakan penyitaan;
- Salinan berita acara penyitaan;
- Salinan penetapan Pengadilan Agama untuk melaksanakan pelelangan;
- Salinan surat teguran (Aanmaning) kepada termohon eksekusi;
- Salinan surat permohonan lelang kepada termohon eksekusi yang dibuat oleh Pengadilan Agama;
- Perincian besarnya jumlah tagihan;
- Bukti pemilikan barang, misalnya sertifikat tanah;
- Syarat-syarat lelang;
- Bukti pengumuman lelang oleh Pengadilan Agama di surat kabar setempat. Khusus barang tidak bergerak wajib diumumkan 2 (dua)

⁵⁶Mahkamah Agung Ri, *Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Peradilan Agama*, (Jakarta: Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama, 2013), h. 109-111.

kali selang 15 (lima belas) hari, dan untuk barang bergerak diumumkan 1 (satu) kali.⁵⁷

b. Harus ada fotocopy grosse akta.

Grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang yang kepalanya berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang berkekuatan sama dengan keputusan hakim.⁵⁸

Dalam hal lelang karena hipotik atau hak tanggungan, pihak pemohon lelang harus melengkapi foto copy, sertifikat hipotik atau hak tanggungan dan sertifikat tanah. Dalam kaitan dengan tugas-tugas eksekusi yang dijalankan Pengadilan Agama secara umum prosedur lelang dilaksanakan sebagai berikut:

- Pengadilan Agama yang bersangkutan mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang Negara atau Pejabat Kantor Lelang Kelas II setempat dengan melengkapi syarat-syarat sebagaimana tersebut diatas.
- Kantor Lelang Negara atau Pejabat Kantor Lelang Kelas II menetapkan tanggal dan waktu lelang dengan memperhatikan keinginan-keinginan permohonan lelang.
- Pengadilan Agama menetapkan harga limit dari barang yang dilelang. Harga limit sifatnya rahasia. Dalam hal penawaran secara tertulis dalam amplop tertutup, harga limit diserahkan kepada Pejabat Kantor Lelang dalam amplop tertutup sesaat sebelum pelaksanaan lelang.
- Pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang bersama-sama dengan pejabat penjual. Atas pelaksanaan lelang tersebut oleh pejabat lelang dibuat berita acara yang disebut risalah lelang.
- Pembayaran hasil lelang dilakukan kepada pejabat lelang, dan selanjutnya segera disetor kepada yang berhak.⁵⁹

⁵⁷Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata (Dilingkungan Peradilan Agama)*, (Jakarta: Kencana, 2006), h. 340.

⁵⁸ Het Herziene Indonesisch Reglement Pasal 224 HIR.

⁵⁹ *Ibid.*

Berdasarkan uraian-uraian diatas, bahwa dalam proses hak tanggungan melalui fiat pengadilan harus didahului dengan adanya permohonan eksekusi ke Ketua Pengadilan barulah tahapan awal yang biasanya dilakukan yakni dimulai dengan adanya *aanmaning*, dan apabila belum dilakukan sita terhadap objek hak tanggungan maka objek hak tanggungan tersebut haruslah dilakukan sita terlebih dahulu atas objeknya, barulah dilakukan eksekusi yaitu melalui penjualan lelang di badan kantor lelang negara (KPKNL). Untuk melakukan penjualan lelang tersebut pihak pengadilan harus memenuhi dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam administrasi proses pelelangan. Apabila dokumen-dokumen tersebut belum dapat dipenuhi oleh pengadilan maka eksekusi tidak bisa dilakukan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang peneliti gunakan yaitu penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan adalah penelitian yang bertujuan mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi suatu sosial, individu, kelompok, lembaga, dan masyarakat.⁶⁰

Dalam penelitian ini peneliti mempelajari secara mendalam tentang faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung di Pengadilan Agama Gunung Sugih. Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Agama Gunung Sugih.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yakni suatu penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan masalah, peristiwa.⁶¹ Penelitian kualitatif menurut Bogdan dan Tailor penelitian kualitatif diartikan sebagai salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati.⁶² Deskriptif kualitatif, yaitu sebuah penelitian yang berusaha mengungkapkan keadaan alamiah secara holistik.

Mengacu pada pendapat diatas, penelitian ini diharapkan mampu menghasilkan uraian yang mendalam tentang ucapan, tulisan, dan atau

⁶⁰Husaini Usman, Purnomo Setiady Akbar, *Metode Penelitian Sosial*, Cet. V, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004), h. 5.

⁶¹Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Atau Skripsi Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), h.23.

⁶²Lexy J. Meloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosdakarya, 2014), h. 4.

perilaku yang diamati suatu individu, kelompok, masyarakat, atau organisasi tertentu. Kemudian penyusun menganalisis dengan cermat guna memperoleh hasil sebagai kesimpulan dari kajian mengenai faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat di Pengadilan Agama Gunung Sugih.

B. Sumber Data

Sumber data adalah subyek darimana data diperoleh. Karena penelitian yang akan peneliti lakukan adalah penelitian lapangan maka peneliti menggunakan dua sumber data diantaranya yaitu:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.⁶³

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah Drs. Abdan Khubban, SH.MH sebagai Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih. Dari sumber data primer tersebut peneliti mengumpulkan data tentang faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat cabang Lampung di Pengadilan Agama Gunung Sugih, dengan mengacu kepada wawancara dari sumbernya itu sendiri.

⁶³Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 106.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.⁶⁴

Sumber data sekunder yang peneliti gunakan berasal dari peraturan perundang-undangan dan buku-buku yang membahas tentang eksekusi hak tanggungan diantaranya adalah HIR dan Rbg, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Kewenangan Peradilan Agama, Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan dan buku-buku hukum acara perdata, buku-buku hukum acara peradilan agama, buku hak tanggungan (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan), dan buku-buku lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

C. Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar yang ditetapkan.⁶⁵ Metode yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara

Wawancara adalah “percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*)

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), h. 224

yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewe*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu”.⁶⁶ Wawancara dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:

- a. Wawancara bebas (*unguided interview*), dimana pewawancara bebas menanyakan apa saja tetapi juga mengingat akan data apa yang akan dikumpulkan. Dalam pelaksanaannya pewawancara tidak membawa pedoman apa yang akan ditanyakan.
- b. Wawancara terpimpin (*guided interview*), yaitu interview yang dilakukan lengkap oleh pewawancara dengan membawa sederetan pertanyaan lengkap dan terperinci.
- c. Wawancara bebas terpimpin, yaitu kombinasi antara wawancara bebas dan wawancara terpimpin.⁶⁷

Dalam penelitian ini, untuk dapat mencapai apa yang diharapkan maka penelitian menggunakan metode wawancara terpimpin, untuk mewawancarai responden yaitu Drs. Abdan Khubban, SH.MH sebagai Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih. Metode ini digunakan untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada responden.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode yang digunakan untuk memperoleh informasi dan sumber tertulis atau dokumen-dokumen, baik berupa buku-buku, majalah, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian dan

⁶⁶Lexy J. Meloeng, *Metode Penelitian*, h. 186.

⁶⁷Edi Kusnadi, *Metodologi Penelitian*, (Metro: Ramayana Pers dan STAIN Metro, 2008), h. 96-97.

sebagainya.⁶⁸ Dalam penelitian ini peneliti menggunakan data dari bahan yang sudah jadi yaitu buku-buku yang ada kaitannya dengan judul penelitian.

D. Teknik Penjamin Keabsahan Data

Teknik penjamin keabsahan data merupakan cara-cara yang dilakukan peneliti untuk mengukur derajat kepercayaan (*credibility*) dalam proses pengumpulan data penelitian. *Trianggulasi* data adalah salah satu contoh pengukuran derajat kepercayaan yang bisa digunakan dalam proses pengumpulan data penelitian. *Trianggulasi* data memanfaatkan sesuatu yang ada di luar data sebagai pembanding seperti :

- a. Membandingkan data dari metode yang sama dengan sumber yang berbeda dengan memanfaatkan teori lain untuk memeriksa data dengan tujuan penjelasan banding.
- b. Membandingkan sumber data yang sama dari observasi dengan data dari wawancara.
- c. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi dan memanfaatkan peneliti atau pengamat lain untuk meluruskan dalam pengumpulan data.⁶⁹

Berdasarkan keterangan di atas maka dalam menjamin keabsahan data penulis adalah dengan Membandingkan data dari metode yang sama dengan

⁶⁸*Ibid.*, h. 102.

⁶⁹Zuhairi *et.al.*, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 40-

sumber yang berbeda dengan memanfaatkan teori lain untuk memeriksa data dengan tujuan penjelasan banding.

E. Teknik Analisa Data

Analisis data dalam penelitian merupakan suatu kegiatan yang sangat penting dan memerlukan ketelitian serta kekritisian dari peneliti.⁷⁰

Setelah penulis memperoleh data yang diperoleh, maka penulis mengelola data dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis kualitatif, sehingga menjadi suatu hasil pembahasan berupa penjelasan mengenai faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat cabang Lampung di Pengadilan Agama Gunung Sugih, dengan menggunakan cara berfikir induktif.

Masri singarimbun dan sofia Efendi mengemukakan analisis data adalah “proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan”⁷¹

berfikir induktif, yaitu: berangkat dari fakta-fakta yang khusus, peristiwa-peristiwa yang konkret, kemudian dari fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa yang khusus konkret itu ditarik generalisasi-generalisasi yang mempunyai sifat umum.⁷² Cara berfikir tersebut peneliti gunakan untuk menganalisa faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat di Pengadilan Agama Gunung Sugih, yang selanjutnya peneliti generalisasikan menjadi kesimpulan yang bersifat umum.

⁷⁰Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Pendidikan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009), h. 198.

⁷⁴Masri Singarimbun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: LP3ES, 1989), h. 263.

⁷²Sutrisno Hadi, *Metode Penelitian Research*, Jilid 1, (Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, 1978), h. 42.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil lembaga Pengadilan Agama Gunung Sugih

1. Sejarah Pengadilan Agama Gunung Sugih

Pengadilan Agama Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor: 62 Tahun 2002, tentang pembentukan 12 Pengadilan Agama termasuk Pengadilan Agama Gunung Sugih, seperti tercantum dalam pasal 1 ayat (3) Keppres Nomor: 62 Tahun 2002. Sebelum adanya Keppres Nomor 62 Tahun 2002 Pengadilan Agama Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah termasuk wilayah Pengadilan Agama Metro.

Berdasarkan keputusan Menteri Agama RI Nomor: B.II/2/86/2003 tanggal 21 Januari 2003, tentang pengangkatan Drs. Bakhtari Mas'ud sebagai Wakil Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih, yang bertempat di Ruang Sidang DPRD Lampung Tengah. Sejak itu Pengadilan Agama Gunung Sugih mulai beroperasi yang berkantor di Jl. Hanura No. 5 Gunung Sugih, sekaligus pada saat Kabupaten Lampung Tengah yang dulunya termasuk wilayah hukum Pengadilan Agama Metro menjadi wilayah hukum Pengadilan Agama Gunung Sugih.⁷³

2. Visi Dan Misi Pengadilan Agama Gunung Sugih

⁷³ Diambil dari dokumentasi Laporan Tahunan Pengadilan Agama Gunung Sugih pada Tanggal 29 Juli 2016.

VISI

- a. Terwujudnya administrasi pengadilan agama gunung sugih, yang tertib, efisien dan pelayanan yang prima

MISI

- a. Meningkatkan profesionalisme aparaturnya peradilan agama
- b. Meningkatkan manajemen peradilan yang modern
- c. Meningkatkan pelayanan pada pencari peradilan

3. Tugas Pokok Dan Fungsi

Ruang lingkup pelaksanaan tugas pokok menurut program kerja meliputi

3 bidang, yaitu :

- a. Bidang Teknis Yustisial
- b. Bidang administrasi yustisial
- c. Bidang administrasi kesekretariatan

Berdasarkan UU No 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Kepres RI No 21 tahun 2004 yang menyangkut administrasian dan Finansial pada Peradilan Agama yang didalamnya termasuk Pengadilan Agama Gunung Sugih dipindahkan ke Mahkamah Agung, jadi tidak lagi dibawah Departemen Agama. Pelaksanaan pemindahan tersebut yang khusus untuk Badan Peradilan Agama dilaksanakan pada tanggal 30 Juni 2004.

- a. Tugas Pokok

Tugas- tugas pokok Badan Peradilan Agama yang juga termasuk Pengadilan Agama Gunung sugih bedasarkan UU No 7 tahun 1989 adalah

menerima, memeriksa dan menyelesaikan perkara – perkara yang diajukan oleh para pihak atau salah satu pihak pencari keadilan.

Pengadilan Agama Gunung Sugih mempunyai tugas pokok yang sama sebagaimana tugas pokok Pengadilan-Pengadilan Agama yang lain. Sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, disebutkan bahwa: “ Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang beragama Islam di bidang: Perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syari’ah.

b. Fungsi Pengadilan Agama Gunung Sugih

Untuk melaksanakan tugas-tugas pokok tersebut Pengadilan Agama mempunyai fungsi sebagai berikut :

- (1) Fungsi mengadili (*judicial power*)
- (2) Fungsi pengawasan
- (3) Fungsi pembinaan
- (4) Fungsi administrasi
- (5) Fungsi nasehat
- (6) Dan fungsi lainnya, yaitu pelayanan terhadap penyuluhan hukum, riset/penelitian dan lain sebagainya.

4. Rencana Strategis

Adapun rencana strategis yang diterapkan di Pengadilan Agama Gunung Sugih di antaranya :

- a. Penyusunan standar operasional pelayanan

- b. Pelatih sumber daya manusia
- c. Penunjukan / penugasan sumber daya manusia yang bertanggung jawab dan handal dibidangnya
- d. Pemahaman peraturan – peraturan yang berkaitan dengan tugas.⁷⁴

5. Struktur Organisasi Pengadilan Agama Gunung Sugih

Gambar 1

Struktur Organisasi Pengadilan Agama Gunung Sugih⁷⁵

⁷⁴ Profil Pengadilan Agama Gunung Sugih, <http://www.pa-gunungsugih.go.id>, diunduh pada Tanggal 02 Agustus 2016.

⁷⁵ Diambil dari dokumentasi Laporan Tahunan Pengadilan Agama Gunung Sugih pada tanggal 11 Agustus 2016.

B. Faktor Penghambat Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung Di Pengadilan Agama Gunung Sugih.

1. Proses Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Agama Gunung Sugih

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang telah diamanatkan oleh Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dan sebagaimana yang diatur khusus dalam Pasal 224 HIR/258 RBg. Bahwa untuk melakukan eksekusi hak tanggungan melalui fiat (penetapan) Pengadilan Agama terdapat beberapa prosedur-prosedur yang harus dilakukan, yaitu:

1. Prosedur eksekusi hak tanggungan tersebut dimulai dari adanya:
 - a. Pihak pemohon (Bank Muamalat) datang ke Pengadilan Agama Gunung Sugih untuk menyatakan keinginan dan mencari informasi mengenai mekanisme prosedur eksekusi hak tanggungan sebelum melakukan pendaftaran.

Dalam hal ini duduk perkara yang dialami oleh pihak Bank Muamalat yaitu berawal dari adanya perjanjian utang piutang melalui fasilitas pembiayaan kredit dari Bank Muamalat selaku kreditur terhadap AS selaku debitur. Sebagai jaminan atas pengembalian kredit yang diterima debitur tersebut, pihak debitur memberikan anggunan berupa dua jaminan hak tanggungan. Namun ternyata dari adanya kesepakatan pemberian kredit tersebut antara Bank Muamalat dengan AS telah terjadi pelanggaran yaitu dengan tidak adanya mendahulukan kewajiban, sehingga pihak debitur yaitu AS melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang. Untuk menyelamatkan kredit macet tersebut Bank Muamalat telah melakukan upaya-upaya untuk mendapatkan kembali pembayaran kredit tersebut. Hingga sampai pada

tahap pengajuan permohonan di Pengadilan Agama terkait tentang permohonan eksekusi hak tanggungan.⁷⁶

- b. Untuk melakukan eksekusi tersebut, Bank Muamalat cabang Lampung selaku Pemohon Eksekusi harus mengajukan Permohonan yang diajukan oleh Bank Muamalat adalah permohonan *aanmaning* (peringatan/teguran), sita eksekusi, dan eksekusi akta hak tanggungan kepada Pengadilan Agama Gunung Sugih terhadap AS selaku Termohon Eksekusi.

Bapak Abdurrahman Rahim mengungkapkan bahwa setelah permohonan diajukan di Pengadilan, maka pihak Pengadilan melalui Meja I segera memproses lalu menaksir panjar biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan eksekusi kemudian memberi nomor dan tanggal dalam administrasi perkara lalu menaksir.⁷⁷ Permohonan eksekusi tersebut didaftarkan dalam registrasi perkara tertanggal 15 Desember 2014 dengan Perkara No. 0001/Eks/2014/PA.Gsg, setelah biaya proses eksekusi dibayar oleh pihak Pemohon Eksekusi.

- c. Setelah permohonan diajukan ke Pengadilan dan berkas sampai kepada Ketua Pengadilan Agama, maka Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih mempelajari berkas tersebut apakah surat permohonan tersebut telah cukup kelengkapan formil dan kejelasan pokok-pokok yang diajukan Pemohon tentang eksekusi.
- d. Setelah diperiksa dan dipelajari, pengadilan Agama Gunung Sugih mengabulkan permohonan eksekusi dan mengeluarkan penetapan

⁷⁶ Wawancara terhadap Abdurrahman Rahim atas nama Ketua Pengadilan (Abdan Khubban), Hakim Pengadilan Agama Gunung Sugih pada hari Kamis 21 Juli 2016.

⁷⁷ *Ibid.*

aanmaning pada tanggal 22 Desember 2014 yang isinya perintah kepada Jurusita untuk memanggil Termohon Eksekusi dan Pemohon Eksekusi agar dapat menghadap Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih pada tanggal 27 Januari 2015. Guna ditegur supaya Termohon melaksanakan kewajiban (membayar hutang) kepada Pemohon.

- e. Pada persidangan peringatan (*AANMANING*), dihadiri oleh Ketua Pengadilan Agama, Panitera serta para pihak.

Bapak Abdurrahman Rahim menerangkan, bahwa dalam persidangan peringatan (*aanmaning*) ada dua mekanisme yang dapat dilakukan oleh pihak Pengadilan untuk melakukan persidangannya, mekanisme tersebut diantaranya dapat dilakukan seperti persidangan biasa yaitu diruang persidangan dan dapat dilakukan pula dalam ruang Ketua Pengadilan Agama. Ternyata kasus yang terjadi di Pengadilan Agama Gunung Sugih, Ketua hanya melakukan persidangan peringatan/teguran (*aanmaning*) didalam ruang Ketua Pengadilan. Lebih lanjut Bapak Abdurrahman Rahim menjelaskan, meskipun yang ditegur hanya Termohon Eksekusi, tetapi Pemohon Eksekusi tetap dipanggil untuk hadir pada sidang *aanmaning* tersebut. Sidang *aanmaning* (peringatan) bertujuan untuk memperingati termohon agar melaksanakan kewajibannya sebagai debitur kepada kreditur (Bank Muamalat), jika dalam sedang *aanmaning* terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak (kreditur dan debitur) maka jalan tersebut lebih baik, misalkan kreditur memberikan keringanan angsuran, menghapuskan margin pinjaman agar termohon mampu membayarnya.⁷⁸

⁷⁸ Wawancara terhadap Abdurrahman Rahim atas nama Ketua Pengadilan (Abdan Khubban), Hakim Pengadilan Agama Gunung Sugih pada hari Kamis 21 Juli 2016.

f. *Aanmaning* terhadap Termohon Eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena Termohon Eksekusi tidak memenuhi panggilan Pengadilan.

Sidang *aanmaning* dilaksanakan sejumlah 2 (dua kali) yaitu:

1. Sidang *aanmaning* dilaksanakan pada tanggal 27 Januari 2015, yang dihadiri oleh Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih, Panitera, Pemohon Eksekusi beserta kuasa hukumnya. Jurusita pada Pengadilan Agama Gunung Sugih telah melaksanakan panggilan kepada Termohon ke alamat kec. Terbanggi Besar kab.Lampung Tengah. Namun Termohon tidak datang menghadap persidangan dan tidak pula menunjuk orang lain sebagai wakil/kuasanya untuk menghadap. Bahwa berdasarkan *Relaas* (surat panggilan sidang) Panggilan ternyata Termohon keberadaannya sudah tidak ada lagi di alamat tersebut dan menurut aparaturnya setempat, Termohon sudah tidak tinggal di wilayahnya. Oleh karena itu, Ketua menunda sidang *aanmaning* untuk memerintahkan Pemohon mencari alamat yang sebenarnya Termohon berada saat ini sehingga Pengadilan Agama Gunung Sugih dapat melakukan pemanggilan terhadap Termohon melalui Pengadilan Agama yang menanganinya wilayah termohon berada. Tujuannya agar *aanmaning* tersebut lebih efektif.

Sidang *aanmaning* selanjutnya dilaksanakan pada tanggal 17 Februari 2015, Pemohon datang menghadap ke Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih dalam rangka menerima laporan dari pihak Pemohon tentang alamat dan keberadaan termohon, dan ternyata pihak Pemohon pun tidak mampu menemukan alamat Termohon saat ini dan

Pemohon menerangkan bahwa keberadaan dan alamat termohon sudah tidak diketahui lagi oleh karena itu, Ketua memerintahkan agar *dilakukan* pemanggilan terhadap termohon melalui Media Massa harian radar lampung tengah tanggal 3 Maret 2015 dan papan pengumuman pemerintah daerah kabupaten lampung tengah tanggal 27 Februari 2015. Agar termohon datang pada sidang *aanmaning* tanggal 31 Maret 2015.

Selain perintah pemanggilan, Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih meminta agar pihak Pemohon melengkapi dokumen-dokumen yang berhubungan dengan eksekusi.

Dokumen tersebut diantaranya:

- a. Salinan akad
 - b. Salinan sertifikat objek eksekusi hak tanggungan
 - c. Dan perincian hutang
2. Sidang *aanmaning* ke 2 (dua) tanggal 31 Maret 2015, Termohon tetap tidak datang menghadap ke persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut. Oleh karena sidang *aanmaning* telah dilaksanakan meskipun tanpa kehadiran termohon eksekusi dan Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih menjelaskan akan mengeluarkan surat penetapan yang berisi perintah kepada Panitera/Jurusita untuk melakukan sita eksekusi (*Executorial Beslag*) terhadap objek hak tanggungan jika dalam waktu yang ditentukan selama delapan hari dari hari *aanmaning* belum melaksanakan teguran.

Bapak Abdurrahman Rahim menuturkan bahwa dalam kasus yang terjadi di PA Gsg pihak Pemohon (Bank Muamalat) harus mengajukan surat permohonan sita eksekusi secara tertulis, tujuannya untuk memastikan apakah *aanmaning*/teguran yang telah disampaikan oleh para pihak dilaksanakan atau tidak dalam waktu 8 hari. Bisa saja diluar sepengetahuan Ketua Pengadilan antara Pemohon dan Termohon sudah berdamai.⁷⁹

Ternyata dalam kasus yang terjadi di PA Gsg tenggang waktu teguran tersebut tidak dilaksanakan oleh Termohon. maka dari itu pihak Pemohon secara tersurat harus mengajukan kembali permohonan sita eksekusi yang berisi agar dilakukan sita eksekusi dan keinginan untuk tetap melanjutkan proses sampai tahap eksekusi.

g. Permohonan sita eksekusi diajukan pihak Pemohon pada tanggal 21 April 2015

h. Selanjutnya setelah permohonan diajukan maka pada tanggal 6 Mei 2015 Ketua Pengadilan mengeluarkan penetapan sita eksekusi yang berisi perintah Panitera/Jurusita PA Gsg untuk melakukan penyitaan.

Lebih lanjut Bapak Abdan Khuban menjelaskan, Sita Eksekusi (*Eksecutorial Beslag*) adalah sita yang diletakkan atau barang-barang yang tercantum dalam amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dimana barang-barang tersebut tidak dapat dieksekusi secara langsung, tetapi harus melalui pelelangan, sedangkan tujuan dari sita eksekusi adalah sebagai penjamin jumlah uang yang mesti dibayarkan kepada penggugat.

⁷⁹ Wawancara terhadap Abdurrahman Rahim atas nama Ketua Pengadilan (Abdan Khubban), Hakim Pengadilan Agama Gunung Sugih pada hari Kamis 21 Juli 2016.

Adapun cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan tergugat yang telah disita.⁸⁰

Selanjutnya pada tanggal 19 Juni 2015, barulah pelaksanaan sita eksekusi dilaksanakan setelah proses tenggang waktu yang diperlukan untuk mengkoordinir kepada pihak-pihak yang terkait dalam proses pelaksanaan sita. Seperti kesiapan pemanggilan para pihak, koordinasi dengan pihak keamanan kepolisian, saksi-saksi, dan aparaturnya.

- i. Objek eksekusi yang akan diletakkan sita oleh Pengadilan ada 2 objek yang berbeda yakni 1 (satu) bidang tanah dan bangunan di desa Bandar Jaya Barat Kec. Terbanggi Besar Kab. Lampung Tengah dan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan di desa Rejosari Mataram Kec. Seputih Mataram Kab. Lampung Tengah. Ternyata saat peletakkan sita objek yang berada di desa Bandar Jaya Barat dikuasai oleh pihak ketiga. Bapak Abdurrahman Rahim menerangkan bahwa, Pihak ketiga mengaku sebagai orang pemilik pertama objek tersebut tetapi dia mengaku telah menjual objek tersebut kepada Termohon, tetapi Termohon masih berhutang kepadanya. Karena masih ada haknya yang belum terbayarkan maka objek tersebut dikuasai oleh pemilik pertama (pihak ketiga). Akan tetapi pihak ketiga memberikan syarat bahwa ia akan meninggalkan rumah tersebut apabila objek telah terjual lelang oleh pihak yang menang dalam pelelangan.⁸¹
- j. Sita eksekusi tetap dilaksanakan, begitu pula plang peletakan sita ditancapkan dan dalam proses sita tersebut Panitera tetap membuat BAP

⁸⁰ Wawancara terhadap Abdan Khuban, Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih pada hari Kamis 4 Agustus 2016.

⁸¹ Wawancara terhadap Abdurrahman Rahim atas nama Ketua Pengadilan (Abdan Khuban), Hakim Pengadilan Agama Gunung Sugih pada hari Kamis 21 Juli 2016

(Berita Acara Penyitaan) yang ditanda tangani oleh saksi-saksi dan aparaturlurah setempat sebagai akta autentik.

- k. Tahap selanjutnya setelah sita eksekusi dilaksanakan maka Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih mengeluarkan surat perintah untuk melaksanakan pelelangan (penetapan penjualan lelang) dalam hal eksekusi hak tanggungan. Selanjutnya Ketua Pengadilan akan mengajukan penjualan lelang yaitu melalui bantuan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Untuk mengajukan permohonan lelang tersebut ada beberapa syarat-syarat eksekusi yang harus dipenuhi oleh pihak yang ingin mengajukan lelang (Pengadilan Agama Gunung Sugih) agar permintaan eksekusi dapat dilaksanakan melalui KPKNL maka pihak Pemohon harus memberikan dokumen yang yang dibutuhkan untuk proses lelang.

Dalam kasus Bank Muamalat jangka waktu sudah sangat lama kurang lebih satu tahun dari setelah adanya pelaksanaan sita tetapi penetapan perintah penjualan lelang belum dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan. Oleh karena Bank Muamalat belum mencukupi syarat-syarat formil, diantaranya surat perincian hutang yang menurut Ketua Pengadilan itu penting. Surat penetapan penjualan lelang dalam hal eksekusi hak tanggungan ini akan dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan apabila Ketua secara kewenangannya memandang syarat-syarat yang diajukan untuk lelang sudah terpenuhi. Bapak Abdurrahman Rahim menjelaskan untuk mendapat dokumen perincian hutang tersebut Pengadilan telah menegur pihak Pemohon (Bank Muamalat) sebanyak 3 (tiga) kali. Diantaranya:

1. Teguran pertama tanggal 18 September 2015

2. Teguran ke dua tanggal 20 November 2015

3. Teguran ke tiga tanggal 11 Juli 2015

Dalam teguran pertama secara tertulis yang diberikan kepada pihak pemohon tidak diindahkan untuk melengkapi dokumen yang dibutuhkan. Teguran kedua, Ketua telah memberikan ultimatum kepada yang bersangkutan apabila tidak melaksanakan teguran maka akan dicoret perkaranya. Berikut pula dalam teguran ke tiga. Sehingga penetapan eksekusi belum dapat dikeluarkan oleh Pengadilan.⁸²

Dapat disimpulkan bahwa, dalam prosedur permohonan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama Gunung Sugih atas dasar permohonan yang telah diajukan oleh kreditur (pemegang hak tanggungan) terlalu banyak hambatan yang terjadi, sehingga Ketua Pengadilan Agama dalam kewenangannya menangani perkara eksekusi sangat berhati-hati dalam mengambil kebijakan-kebijakan tertentu untuk kebaikan antara para pihak yang berpekar. Maka Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih dalam menjalankan proses permohonan eksekusi hak tanggungan tersebut mengambil jalan tindakan hukum yang diantaranya:

1. Memanggil debitur dalam sidang aanmaning sesuai Pasal 196 HIR:
 - untuk memperingatkan (aanmaning) debitur supaya memenuhi pelunasan pembayaran utang secara sukarela;
 - masa aanmaning paling lama 8 (delapan) hari.

⁸² Wawancara terhadap Abdurrahman Rahim atas nama Ketua Pengadilan (Abdan Khubban), Hakim Pengadilan Agama Gunung Sugih pada hari Kamis 21 Juli 2016.

2. Apabila batas waktu peringatan (aanmaning) sudah dilewati, namun debitur tidak juga melaksanakan pemenuhan secara sukarela, tindakan Ketua Pengadilan Agama selanjutnya berpedoman pada Pasal 197 HIR

- Mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi
- Penyitaan dilakukan oleh Panitera atau juru sita
- Memberitahu debitur atas penyitaan dan jika debitur mau, ia dapat hadir pada saat pelaksanaan penyitaan
- Jurusita dibantu dua orang saksi membuat Berita Acara Penyitaan yang ditandatanganinya bersama dua orang saksi.

Namun pengajuan permohonan baru sita eksekusi harus dilakukan kembali oleh kreditur karena tidak adanya pihak debitur sehingga setelah permohonan sita eksekusi diajukan barulah Ketua Pengadilan Agama menerbitkan penetapan sita eksekusi kemudian pelaksanaan sita baru dapat dilaksanakan.

Selanjutnya setelah sita telah terlaksana maka Ketua Pengadilan Agama mengeluarkan surat perintah eksekusi yang berisi perintah penjualan lelang barang-barang yang telah diletakkan sita eksekusinya dengan menyebut jelas objek yang akan dieksekusi, namun penetapan penjualan lelang (perintah penjualan lelang) tersebut dapat dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Agama apabila syarat-syarat formil yang diajukan untuk penjualan lelang telah terpenuhi.

Urgensi penetapan eksekusi hak tanggungan pada dasarnya sangat penting bagi Pengadilan dalam pelaksanaan eksekusi.⁸³

⁸³ Wawancara terhadap Abdurrahman Rahim atas nama Ketua Pengadilan (Abdan Khubban), Hakim Pengadilan Agama Gunung Sugih pada hari Kamis 21 Juli 2016.

Maka dapat disimpulkan bahwa dalam eksekusi hak tanggungan penetapan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Agama merupakan suatu hal yang sangat penting. Sebab eksekusi yang sesungguhnya dalam permohonan eksekusi hak tanggungan (eksekusi pembayaran sejumlah uang) adalah ketika pelaksanaan eksekusi terlaksana melalui Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) dengan diterbitkannya penetapan untuk melaksanakan penjualan lelang oleh Pengadilan Agama.

2. Permasalahan Dalam Proses Perkara Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan

Pada praktek penyelesaian perkara atas permohonan eksekusi hak tanggungan terdapat beberapa permasalahan, sebagai berikut:

- a. Termohon eksekusi tidak hadir dan tidak diketahui keberadaannya dalam persidangan *aanmaning/teguran* untuk dapat melaksanakan kewajiban (membayar hutang) kepada pemohon eksekusi.⁸⁴
- b. Permasalahan lainnya menurut Abdurrahman Rahim adalah Karena termohon tidak ada maka dilakukan permohonan baru tentang sita eksekusi supaya hak-hak dari termohon tidak disalah gunakan apabila terjadi sesuatu diluar sepengetahuan Ketua.
- c. Kemudian Objek Hak Tanggungan dikuasai pihak ketiga, kemungkinan kendala yang terjadi disaat waktu pelaksanaan lelang nantinya.
- d. Dan kendala yang paling dominan hingga saat ini belum terselesaikan adalah perincian hutang yang belum diberikan pihak Pemohon (Bank Muamalat) sampai saat ini sehingga Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih belum dapat

⁸⁴ Wawancara terhadap Abdurrahman Rahim atas nama Ketua Pengadilan (Abdan Khubban), Hakim Pengadilan Agama Gunung Sugih pada hari Kamis 21 Juli 2016.

mengeluarkan surat penetapan untuk eksekusi hak tanggungan (perintah penjualan lelang) sebagai syarat formil untuk mengajukan lelang ke KPKNL.⁸⁵

Eksekusi jaminan, terutama Hak Tanggungan terkadang tidak dapat berjalan dengan lancar seperti prosedur yang telah ditetapkan undang-undang yang di atur dalam HIR dan RBg, yang dimulai dari adanya Aanmaning (teguran), sita eksekusi, hingga berakhir dengan pelelangan tanah. Namun dalam proses yang tidak lancar itulah terkadang didalamnya terdapat kendala atau hambatan menyebabkan permasalahan yang semakin berlarut-larut. Seperti kendala-kendala yang ditemukan di Pengadilan Agama Gunung Sugih atas permohonan hak tanggungan.

3. Faktor Penghambat Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung Di Pengadilan Agama Gunung Sugih.

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan di Pengadilan Agama Gunung Sugih, maka dapat diketahui faktor-faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan bank muamalat cabang lampung yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

a. Faktor Internal

- 1) Belum dikeluarkannya surat perintah/penetapan penjualan lelang dalam hal eksekusi hak tanggungan.

belum dikeluarkannya surat perintah untuk melaksanakan pelelangan (penetapan penjualan lelang) dalam hal eksekusi hak tanggungan sebagai syarat formil untuk mengajukan lelang ke KPKNL. Disebabkan salah satu syarat yang belum dilengkapi oleh Pemohon (Bank Muamalat) tentang

⁸⁵ Wawancara terhadap Abdurrahman Rahim atas nama Ketua Pengadilan (Abdan Khubban), Hakim Pengadilan Agama Gunung Sugih pada hari Kamis 21 Juli 2016.

perincian hutang, sehingga Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih belum dapat mengeluarkan surat perintah untuk melaksanakan pelelangan (penetapan penjualan lelang) dalam hal eksekusi hak tanggungan sebagai syarat formil untuk mengajukan lelang ke KPKNL. Dalam kaitan dengan tugas-tugas eksekusi yang dijalankan Pengadilan Agama secara umum dalam prosedur lelang, Pengadilan Agama yang bersangkutan harus mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang Negara atau Pejabat Kantor Lelang Kelas II setempat dengan melengkapi syarat-syarat lelang eksekusi seperti Salinan penetapan Pengadilan Agama untuk melaksanakan penyitaan, Salinan berita acara penyitaan, Salinan penetapan Pengadilan Agama untuk melaksanakan pelelangan, Salinan surat teguran (*Aanmaning*) kepada termohon eksekusi, Salinan surat permohonan lelang kepada termohon eksekusi yang dibuat oleh Pengadilan Agama, Perincian hutang (perincian besarnya jumlah tagihan), Bukti pemilikan barang misalnya sertifikat tanah, Syarat-syarat lelang, dan Bukti pengumuman lelang oleh Pengadilan Agama di surat kabar setempat. Penyelesaian yang di tempuh Pengadilan Agama adalah dengan menegur pihak Pemohon (Bank Muamalat) sebanyak 3 kali. Namun tetap belum terpenuhinya syarat-syarat eksekusi yang diminta oleh Pengadilan untuk pengajuan permohonan lelang melalui KPKNL seperti Perincian hutang tersebut, maka pelaksanaan eksekusi belum dapat terlaksana.

Sebab eksekusi yang sesungguhnya dalam eksekusi hak tanggungan (eksekusi pembayaran sejumlah uang) adalah ketika keluar penetapan untuk penjualan lelang. Sehingga dapat dikatakan bahwa, Penetapan

penjualan lelang dalam hal eksekusi hak tanggungan dalam perkara permohonan eksekusi hak tanggungan yang masuk di registrasi kepaniteraan Pengadilan Agama Gunung Sugih menjadi terhambat dengan belum dapat dikeluarkannya perintah penjualan lelang (penetapan penjualan lelang) oleh Ketua Pengadilan yang disebabkan karena adanya syarat eksekusi yang belum terpenuhi yaitu Perincian Hutang.

b. Faktor Eksternal

- 1) Pemohon belum melengkapi pembukuan data hutang seperti perincian hutang.

Pemohon (Bank Muamalat) belum melengkapi pembukuan data hutang debitur yang seharusnya dibayarkan oleh pemohon secara lengkap kepada Ketua Pengadilan Agama sebagai data autentik perincian hutang yang harus ditanggung oleh debitur dalam syarat-syarat pengajuan lelang eksekusi. Kurangnya kelengkapan data ketika mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan maka dapat menghambat pelaksanaan eksekusi. Sehingga Pengadilan Agama Gunung Sugih belum dapat memenuhi permintaan pemohon (Bank Muamalat) untuk melaksanakan eksekusi melalui perantara KPKNL.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Pengadilan Agama Gunung Sugih dari faktor internal dan faktor eksternal tersebut merupakan penghambat dalam penetapan eksekusi hak tanggungan, bahwa syarat eksekusi merupakan perintah Undang-Undang dan perincian hutang yang belum dilengkapi oleh pihak Pemohon (Bank Muamalat cabang Lampung) kepada Ketua Pengadilan sehingga penetapan untuk eksekusi lelang hak

tanggungan belum dapat dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Gunung Sugih dalam kaitan dengan tugas-tugas eksekusi yang dijalankan Pengadilan Agama. Berdasarkan aturan yang berlaku itulah yang menyebabkan syarat materil dalam memutuskan dan melaksanakan secara formil belum dapat dilaksanakan dengan baik. Sebenarnya masalah ini bisa diatasi dan proses eksekusi akan terlaksana dengan baik apabila ada itikad baik dari pihak Pemohon (Bank Muamalat) untuk melengkapi dokumen tersebut, sebab dokumen tersebut penting untuk perhitungan selisih hasil penjualan lelang dan besarnya piutang akibat lelang hak tanggungan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis penulis dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang menghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat cabang

Lampung Di Pengadilan Agama Gunung Sugih adalah faktor internal dan faktor eksternal.

1. Faktor Internal

Faktor internal yaitu belum dikeluarkannya surat perintah untuk melaksanakan pelelangan (penetapan penjualan lelang) dalam hal eksekusi hak tanggungan sebagai syarat formil untuk mengajukan lelang ke KPKNL. Disebabkan salah satu syarat yang belum dilengkapi oleh Pemohon (Bank Muamalat) tentang perincian hutang. Sehingga Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih belum dapat mengeluarkan penetapan tersebut terkait dengan tugas-tugas eksekusi yang dijalankan Pengadilan Agama secara umum dalam prosedur lelang.

2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal yaitu pihak Pemohon belum melengkapi pembukuan data hutang debitur secara lengkap kepada Ketua Pengadilan Agama sebagai data autentik perincian hutang yang harus ditanggung oleh debitur ketika terjadi wanprestasi. Kurangnya kelengkapan data ketika mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan tersebut sehingga menghambat pelaksanaan eksekusi.

B. Saran

Saran yang dapat penulis berikan sebagai berikut:

1. Bagi pihak Pemohon (Bank Muamalat) seharusnya ada itikad baik untuk dapat segera melengkapi dokumen perincian hutang yang dibutuhkan oleh Pengadilan dan ketika mengajukan eksekusi melalui Badan Peradilan seharusnya para pihak

dapat berfikir matang-matang mengenai proses Pengadilan yang begitu cukup lama menyita waktu dan biaya.

2. Diharapkan Pengadilan Agama Gunung Sugih dapat mempertimbangkan hasil penelitian ini yang peneliti lakukan terkait dengan faktor-faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung.

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah Tri Wahyudi, *Peradilan Agama Di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.

Abdurrahman Rahim, Analisis Hukum Terhadap Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 (Studi Kewenangan Absolut Peradilan Agama). <http://www.badilag.net> di unduh pada tanggal 6 Januari 2016.

- Amandemen Undang-Undang Peradilan Agama UU No. 50 Th. 2009, Jakarta: Sinar Grafika.
- Edi Kusnadi, *Metodologi Penelitian*, Metro: Ramayana Pers dan STAIN Metro, 2008.
- Het Herziene Indonesisch Reglement Pasal 224 HIR.
- Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Husaini Usman, Purnomo Setiady Akbar, *Metode Penelitian Sosial*, Cet. V, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004.
- H.Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata, (Dilingkungan Peradilan Agama)*, Jakarta: Kencana, 2006.
- H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005.
- H. Tarsi, “Praktek Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama dan problematikanya”, dalam pa-stabat.net diunduh pada 29 Mei 2016.
- IKAHI, *Varia Peradilan Majalah Hukum Tahun XXX No. 347*, Jakarta: IKAHI, 2014.
- IKAHI, *Varia Peradilan Majalah Hukum Tahun XXX No. 351*, Jakarta: IKAHI, 2014.
- Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013.
- Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Rajawali, 2012.
- Lexy J. Meloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Rosdakarya, 2012.
- Mahkamah Agung RI, *Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Peradilan Agama*, Jakarta: Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama, 2013.
- Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Putusan MK No 93/PUU/X/2012
- Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama & Mahkamah Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009..
- Masri Singarimbun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Survai*, Jakarta: LP3ES, 1989.

- Masri'ah, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Pelaksanaan Sita Jaminan di BMT Assyafi'iyah Cabang Kota Metro*. Studi Hukum Ekonomi Syariah, Metro: Stain Jurai Siwo Metro, 2015.
- M. Yahya Harahap, *Kedudukan Kewenangan Dan Acara Peradilan Agama*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Pendidikan*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009.
- Pengadilan Agama Tangerang, "Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama" Makalah dipresentasikan dalam diskusi Hukum Pada Pengadilan Tinggi Agama Banten pada tanggal 24 Oktober 2014.
- Perpustakaan Nasional, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia: Pedoman Anda Memahami Dan Meyelesaikan masalah Hukum*, YLBHI: Jakarta, 2007.
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005.
- Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Undang-Undang Hak Tanggungan)*, 1999.
- Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 1997.
- Roihan A.Rasyid, *Upaya Hukum Terhadap Putusan Peradilan Agama*, Jakarta: Pedoman Dema Jaya, 1989.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.
- Soeroso, *Praktik Hukum Acara Perdata (Tata Cara Dan Proses Persidangan)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Sopnar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 1991.

Sudarti, “Pengambilan Paksa Kendaraan Bermotor Dan Upaya Hukum Konsumen”, dalam *MIMBAR KEADILAN*, (Surabaya: ISSN), Mei-November.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Sutrisno Hadi, *Metode Penelitian Research*, Jilid 1, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, 1978.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama Pasal 49.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004, tentang Kekuasaan Kehakiman.

Whimbo Pitoyo, *Strategi Jitu Menangani Perkara Perdata Dalam Praktik Peradilan*, Jakarta: Visi Media, 2012.

Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Zuhairi *et.al.*, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

[Hhttp://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/37611](http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/37611)diunduh pada 01 November 2015.

**FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT PENETAPAN EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN BANK MUAMALAT CABANG LAMPUNG(STUDI KASUS DI
PENGADILAN AGAMA GUNUNG SUGIH)**

OUTLINE

Halaman Sampul

Halaman Judul

Halaman Persetujuan

Halaman Pengesahan

Abstrak

Halaman Orisinalitas Penelitian

Halaman Motto

Halaman Persembahan

Halaman Kata Pengantar

Daftar Isi

Daftar Gambar

Daftar Lampiran

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- E. Kewenangan Peradilan Agama

- F. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi
 - 4. Pengertian Eksekusi
 - 5. Sumber Hukum Eksekusi
 - 6. Jenis - Jenis Eksekusi
- G. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan
 - 7. Konsep Hak Tanggungan
 - 8. Sumber Hukum Hak Tanggungan
 - 9. Objek Hak Tanggungan
 - 10. Tata Cara Pembebanan
 - 11. Hapusnya Hak Tanggungan
 - 12. Eksekusi Hak Tanggungan
- H. Tahapan Eksekusi Hak Tanggungan
 - 5. Permohonan Perkara
 - 6. Peringatan (Annmaning)
 - 7. Sita (beslag)
 - 8. Proses Eksekusi Hak Tanggungan

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Analisa Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- C. Profil Lembaga Pengadilan Agama Gunung Sugih

- D. Faktor Penghambat Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung Di Pengadilan Agama Gunung Sugih.

BAB V PENUTUP

- C. Simpulan
D. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT PENETAPAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN BANK MUAMALAT CABANG LAMPUNG (STUDI KASUS DI PENGADILAN AGAMA GUNUNG SUGIH)

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

A. Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara mencari data atau informasi dari buku-buku, catatan-catatan, transkrip, surat kabar, majalah, notulen rapat, agenda, dan lainnya.

B. Wawancara Kepada Drs. Abdan Khubban, SH.MH Sebagai Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih.

4. Bagaimana prosedur permohonan eksekusi hak tanggungan itu di Pengadilan Agama Gunung Sugih?
5. Berapa lama permohonan tersebut dapat diproses?
6. Apakah Pengadilan Agama Gunung Sugih sudah mengeluarkan penetapan terhadap permohonan eksekusi hak tanggungan dalam perkara di Pengadilan Agama Gunung Sugih?
7. Kapan dikeluarkannya penetapan tersebut?
8. Apa urgensi penetapan oleh Pengadilan Agama dalam permohonan eksekusi APHT tersebut?
9. Adakah kendala yang dihadapi dalam proses perkara permohonan eksekusi hak tanggungan?
10. Bila ada, apa saja kendalanya?

Wawancara Terhadap Bapak Abdan Khubban, Ketua Pengadilan Agama Gunung Sugih



Wawancara Terhadap Bapak Abdurrahman Rahim, Hakim Pengadilan Gunung Sugih

