

TESIS

EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE EKSEKUSI DI PENGADILAN AGAMA (Studi Kasus Putusan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn)



OLEH:

NAMA : UUT MUTHMAINAH
NIM : 912.20.033
BKU : HUKUM KEPERDATAAN

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PALEMBANG, 2022**

**EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN
MELALUI PARATE EKSEKUSI DI PENGADILAN AGAMA
(Studi Kasus Putusan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn)**

TESIS

OLEH:

NAMA : UUT MUTHMAINAH

NIM : 912.20.033

BKU : HUKUM KEPERDATAAN

Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh gelar Magister Hukum
Pada
Program Studi Magister Hukum
Universitas Muhammadiyah Palembang



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PALEMBANG 2022**

**JUDUL : EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN
MELALUI PARATE EKSEKUSI DI PENGADILAN
AGAMA (Studi Kasus Putusan Nomor
2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn)**

NAMA : UUT MUTHMAINAH

NIM : 912.20.033

BKU : HUKUM KEPERDATAAN

PROGRAM STUDI : MAGISTER HUKUM

MENYETUJUI

Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Dr. ARIEF WISNU WARDHANA, S.H., M.Hum

Pembimbing II

Dr. H. ERLI SALIA, S.H., M.H.

MENGETAHUI:

Ketua Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana

Universitas Muhammadiyah Palembang



Dr. KHALISAH HAYATUDDIN, SH., M.Hum.

NBM/NIDN: 734558/02021106701

MENGESAHKAN

I. TIM PENGUJI

Ketua Tim Penguji : Dr. ARIEF WISNU WARDHANA, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Dr. H. ERLI SALIA, S.H., M.H.

Penguji Utama : 1. Dr. H. KN SOFYAN HASAN, S.H., M.H.

2. Dr. SAIPUDDIN ZAHRI, S.H., M.H.

3. Dr. KHALISAH HAYATUDDIN, S.H., M.Hum.

II. Program Studi Magister Hukum

Program Pascasarjana UMP

Ketua,



Dr. KHALISAH HAYATUDDIN, SH., M.Hum.

NBM/NIDN : 734558 / 0202106701

Tanggal Ujian: 7 Juli 2022



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

Jln. Jenderal Ahmad Yani 13 Ulu, Tlp. 0711-513078,512157 Palembang 30263

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : UUT MUTHMAINAH
Tempat/Tanggal Lahir : Bandung, 3 Februari 1987
Nim : 912.20.033
Program Studi : Magister Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Palembang

Menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah hasil karya saya dan disusun sendiri dengan sungguh-sungguh serta bukan merupakan penjiplakan karya orang lain, Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan Tesis ini dan segala konsekuensinya.
2. Saya bersedia untuk menanggung segala bentuk tuntutan hukum yang mungkin timbul jika terdapat pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.
3. Memberikan hak kepada Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Palembang untuk menyimpan, ahli media, mengelola dan menampilkan/mempublikasikannya di media secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari siapapun.

Palembang, Juli 2022

Yang membuat Pernyataan,



Uut Muthmainah
UUT MUTHMAINAH

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Penuhilah janji, sesungguhnya setiap janji pasti akan dimintai pertanggung-jawabannya.” - QS Al-Isra : 34 -

Tesis ini Kupersembahkan kepada:

- *Kedua orang tuaku Ayahanda dan Ibunda tercinta*
- *Saudaraku tersayang*
- *Almamater kebanggaanku*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan “*Alhamdulillah Robbil`Alamin*”, Segala puji hanya milik Allah SWT serta Shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada Rasulullah SAW. Berkat limpahan dan rahmat-Nya, penulis panjatkan puji dan syukur atas selesainya tesis penulis dengan judul: “ **Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi Di Pengadilan Agama (Studi Kasus Putusan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn)** ”. Dengan telah diselesakannya tesis ini, pada kesempatan ini pula penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Abid Djazuli, SE., MM. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Ibu Dr. Sri Rahayu, SE., MM. Selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Bapak Eko Ariyanto, M.Cem. Eng. selaku Seketaris Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Ibu Dr. Khalisah Hayatuddin, SH., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Dr. Abdul Latif Mahfuz, SH., M.Kn selaku sekretaris Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.
6. Bapak Dr. Arief Wisnu Wardhana, SH., M.Hum Selaku dosen pembimbing I dan Bapak Dr. Erli Salia, S.H., M.H. Selaku dosen pembimbing II.
7. Bapak dan ibu dosen, staf dan karyawan Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.

8. Orang tuaku tercinta yang menjadi motivasiku, terima kasih atas do'a, motivasi dan dukungan kepada penulis dalam mengikuti studi Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
9. Rekan-rekan mahasiswa/mahasiswi Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang, khususnya angkatan XXIX yang merupakan tempat untuk saling bertukar pikiran dan berbagi informasi.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis ucapkan satu persatu, terima kasih atas bantuan dan dukungannya .

Akhirnya kepada semua pihak yang telah membantu kelancaran penulisan dan penyelesaian tesis ini, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga sehingga Allah SWT melimpahkan berkat dan rahmat-Nya kepada kita semua. Penulis menyadari keterbatasan kemampuan bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran untuk kesempurnaan tesis ini. Dengan segala kerendahan hati, penulis mempersembahkan karya tulis sangat sederhana ini kepada almamater tercinta Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang dan semoga dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin. Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, Juli 2022

Penulis

ABSTRAK

EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE EKSEKUSI DI PENGADILAN AGAMA (Studi Kasus Putusan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn)

**Oleh
UUT MUTHMAINAH**

Undang-undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian Pemegang Hak Tanggungan melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dua cara yaitu *Parate Eksekusi* berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, atau melalui *Fiat Eksekusi* Pengadilan Agama berdasar Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan melalui parate eksekusi? dan 2) Apa dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan perkara nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn?. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Eksekusi lelang hak tanggungan melalui parate eksekusi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan, pembeli lelang dan pihak lain yang terkait eksekusi hak tanggungan yang harus sesuai dengan ketentuan yang memenuhi asas kepastian hukum diharapkan lelang hak tanggungan merupakan jalan keluar terakhir bagi Pemegang Hak Tanggungan dalam menyelesaikan masalah dalam sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg; 2) Putusan Pengadilan Agama Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn dalam amar putusannya menyatakan menolak eksepsi Tergugat I dan dalam pokok perkara menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan dasar pertimbangan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II melalui parate eksekusi telah sesuai dengan hukum sehingga tidak mengandung unsur perbuatan melawan hukum karena pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Kata Kunci: eksekusi lelang, hak tanggungan, parate eksekusi, Pengadilan Agama

ABSTRACT

EXECUTION OF INDEPENDENT RIGHTS AUCTION THROUGH THE EXECUTION PARATE AT RELIGIOUS COURT BASE HALL

By
MUTHMAINAH UUT

The Mortgage Law provides convenience and certainty for Mortgage Holders to carry out executions through public auctions. The execution of mortgage rights can be carried out in two ways, namely Parate Execution based on Article 6 of the Mortgage Law, or through the Fiat Execution of the Religious Courts based on Article 14 paragraph (2) and (3) of the Mortgage Law. The formulation of the problem in this research is 1) How is the execution of mortgage auction execution through parate execution? and 2) What are the legal considerations of the panel of judges in the case decision number 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn?. The research method used is normative juridical research. Sources of data used in this study consisted of secondary data. Based on the results of the study, it shows that 1) The execution of mortgage auctions through parate execution creates legal uncertainty for Mortgage Holders, auction buyers and other parties related to the execution of mortgages which must comply with the provisions that meet the principle of legal certainty, it is hoped that the mortgage auction is the last solution. for Mortgage Holders in resolving internal problems as regulated in Article 224 HIR/258 RBg; 2) The Decision of the Religious Court Number 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn in its ruling stated that it rejected the exception of Defendant I and in the main case stated that it rejected the Plaintiff's claim entirely on the basis of consideration of the execution auction conducted by Defendant I through Defendant II through parate execution is in accordance with the law so that it does not contain elements of unlawful acts because the auction is in accordance with the provisions of Article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage on land and objects related to land.

Keywords: auction execution, mortgage, parate execution, Religious Court

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
LEMBARAN PERNYATAAN	v
MOTTO PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Ruang Lingkup Penelitian	8
D. Tujuan Penelitian.....	8
E. Kerangka Teori dan Konseptual	9
1. Kerangka Teori	9
2. Kerangka Konseptual	16
F. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian	17
2. Metode Pendekatan.....	18
3. Spesifikasi Penelitian	19
4. Jenis Dan Sumber Data.....	20
5. Teknik Pengumpulan Data	21
6. Metode Analisis Data	21
G. Sistematika Penulisan	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Eksekusi	24
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	34
C. Tinjauan Umum Tentang Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggung	57
D. Parate eksekusi	66
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi	82

B. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan perkara nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn.	94
--	----

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	117
B. Saran	118

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.

Dalam menjalankan kegiatan ekonomi syariah, perhatian utama bagi para pelakunya adalah pemenuhan prestasi, pelaksanaan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, serta adanya prinsip-prinsip islam yang melandasi kegiatannya. Namun, dalam prakteknya konflik dan sengketa dapat muncul meskipun secara konseptual ekonomi syariah memiliki landasan filosofi yang minim konflik.

Dalam menghadapi konflik tersebut, peran dan fungsi hukum sangatlah diperlukan. Salah satu dari beberapa fungsi hukum adalah sebagai penyelesaian sengketa yang timbul dan hukum sebagai sarana penegak keadilan. Pengejawantahan dari fungsi hukum tersebut adalah adanya pengadilan yang merupakan lembaga formal yang disediakan oleh Negara.

Kewenangan penyelesaian sengketa ekonomi syariah merupakan kompetensi absolut pengadilan dalam lingkungan peradilan agama. Kewenangan absolut merupakan kekuasaan yang dimiliki pengadilan yang berkaitan dengan jenis perkara atau jenis pengadilan atau tingkat pengadilan. Kewenangan absolut peradilan agama telah dirumuskan dalam pasal 49 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 *jo.* Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Kewenangan ini diperkuat dengan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor

93/PUU-X/2012 serta terbitnya Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 14 Tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah.

Pada umumnya dalam dunia perbankan, kegiatan pinjam meminjam selalu menggunakan instrument penyerahan jaminan utang oleh pihak debitur kepada pihak bank sebagai pemberi pinjaman, baik berupa benda (bergerak dan tidak bergerak) atau janji penanggungan utang (jaminan perorangan). Jaminan seperti yang dipraktikkan dalam dunia perbankan termasuk kedalam jaminan yang diperjanjikan terlebih dahulu oleh kedua belah pihak.

Hak tanggungan sebagai bentuk jaminan pelunasan utang bagi debitur kepada kreditur yang lahir dari perjanjian memberikan keistimewaan kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan secara khusus untuk mengambil pelunasan utangnya jika di kemudian hari pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya. Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri (parate eksekusi) tanpa bantuan pengadilan.

Adanya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, adalah karena adanya kewajiban dari debitur kepada kreditur yang tidak terpenuhi, dimana sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian antara debitur dan kreditur dengan ditanda tangannya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Sesuai dengan ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) maka ketentuan mengenai *credietverband* dengan sendirinya seluruhnya tidak dipergunakan lagi atau dinyatakan tidak berlaku lagi seluruhnya, sedangkan ketentuan hipotek:

- a. Dinyatakan tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan hipotek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dikarenakan dengan sendirinya tunduk pada ketentuan dan persyaratan yang di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).
- b. Masih berlaku yang menyangkut pembebanan hipotek yang obyeknya selain hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yaitu hipotek atas kapal laut dan hipotek atas pesawat udara.¹

Merujuk pada ketentuan Angka 4 penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). antara lain menyatakan:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan di utamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dalam arti bahwa jika debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang di jadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu kepada kreditur-kreditur lain”.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cedera janji.² Pelaksanaan eksekusi hak

¹ Anton Suyatno, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta, Kencana, Jakarta, hlm. 65.

² Purwahid Patrik dan Kashadi, 2012, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 110.

tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan dapat dilakukan dengan tiga cara :

- 1) Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6
- 2) Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2)
- 3) Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) yaitu dengan cara penjualan dibawah tangan. Penjualan dibawah tangan tersebut dapat dilakukan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan guna melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dan dilakukan sesuai dengan cara-cara yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (3).

Pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tanpa pertolongan pengadilan (parate eksekusi) tanpa fiat eksekusi seperti dimaksud oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatakan bahwa

“Apabila debitur cedera janji maka pemegang hak tanggungan berhak menjual hak tanggungan. Parate eksekusi bertentangan dengan Pasal 26 Undang Undang Hak tanggungan, karena saat ini parate eksekusi dilaksanakan sesuai Pasal 224 HIR, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3012 K/Pdt/1984 yang menyatakan bahwa pelaksanaan parate eksekusi batal demi hukum karena eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b KUHPerdato jo Pasal 11 ayat (2) huruf e tetap memerlukan fiat eksekusi pengadilan”

Parate eksekusi merupakan menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang di tunjukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.³ Pengaturan *parate eksekusi* telah ada pada saat berlakunya lembaga hipotik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdato, yang isinya: “namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang

³ Herowati Poesoko, 2015, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*., Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hlm. 4.

pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan di kuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdara.

Parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate eksekusi*, diberikan arti, bahwa

“Kalau debitur wanprestasi kreditur bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara untuk itu ada aturan mainnya sendiri tidak perlu ada sita terlebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah”⁴.

Pelaksanaan parate eksekusi atas eksekusi lelang hak tanggungan menjadi tidak jelas, bahkan cenderung melenceng jauh dari asas dan doktrin parate eksekusi. Hal ini salah satunya dapat dilihat pada Pasal 14 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana eksekusi dapat dilakukan terhadap sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Dengan demikian, frasa dimaksud (irah-irah) menunjukkan bahwa eksekusi atas objek jaminan atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan dipahami sebagaimana eksekusi sebagaimana *grosse acte Hypotheek*. Lain dari itu, pada penjelasan umum Angka 9 dari Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa konsep Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (3) undang undang tersebut tetap mengacu kepada Pasal 224 *Herziene Indonesisch Reglement*

⁴ Adrian Sutedi, 2016, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 14

(selanjutnya disingkat HIR). Ketentuan dalam pasal 224 HIR menyebutkan bahwa:

“Surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “Atas nama Undang undang” berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim.”

Hal ini menyebabkan adanya multi penafsiran yang tidak bertolak belakang antara Pasal 6 jo. Pasal 20 Ayat (1) Huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan, Pasal 14 ayat (3), dan Angka 9 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Kondisi ini akhirnya membuat asas kemudahan dan kepastian hukum parate eksekusi hak tanggungan menjadi tidak tercapai, sebab pada akhirnya kreditur dalam hal ini pemegang hak tanggungan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umum Undang undang Hak Tanggungan, karena tetap melalui proses pengadilan, sekalipun dengan proses yang lebih sederhana.

Ketentuan mengenai pelaksanaan (eksekusi) Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut juga seringkali menjadi salah satu dalil gugatan yang diajukan oleh debitur. Pasalnya pihak kreditur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) seringkali dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) karena tidak menjalankan prosedur lelang berdasarkan *Fiat Executie* melalui penetapan ketua pengadilan. Sementara lelang eksekusi

Pasal 6 hak tanggungan yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dilakukan dengan dasar konsep *Parate Executie* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi atau cidera janji.

Adanya perbedaan konsep mengenai eksekusi lelang hak tanggungan antara *Parate Executie* dengan *Fiat Executie* membuat adanya celah bagi debitur untuk mengajukan gugatan atas barang jaminannya yang telah dijamin dengan hak tanggungan kepada kreditur. Hal ini akan menimbulkan permasalahan ketika terjadi wanprestasi atau cidera janji, dimana kemudian saat kreditur ingin menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan menggunakan konsep *Parate Executie* (dengan dasar Pasal 20 UUHT), membuat debitur dapat mengajukan keberatan atas objek jaminan yang akan di eksekusi oleh kreditur.

Sebagai contoh kasus yang terjadi berdasarkan putusan Pengadilan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn dimana pihak debitur mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama karena pihak debitur menganggap pihak kreditur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian tesis yang berjudul ***Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi Di Pengadilan Agama (Studi Kasus Putusan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn)***.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan Judul dan uraian Latar Belakang tersebut diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan melalui parate eksekusi?
2. Apa dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan perkara nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini tergolong ke dalam kelompok penelitian bidang hukum perdata khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan melalui parate eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) dan dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan perkara nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan melalui parate eksekusi;
2. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam putusan perkara nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn;

E. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

a. Teori Eksekusi

Yang dimaksud eksekusi adalah merealisasikan isi putusan pengadilan dengan cara paksa yang dilakukan oleh aparat pengadilan, setelah pihak yang diperintahkan dalam putusan tidak memenuhi isi putusan secara sukarela.⁵

sedangkan Menurut Subekti, Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.⁶

Dalam pengertian lain, eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan 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.⁷

Eksekusi digolongkan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu ⁸

- 1) Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR dan pasal 208 RBg.

⁵ Sarmin Syukur, 2018, *Hukum Acara Peradilan Agama Di Indonesia*, Jaudar Press, Bangil, hlm 599.

⁶ Subekti. 1997, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta. Hlm.128.

⁷ Abdul Manan, *Loc Cit.*

⁸ Abdul Manan, *Ibid*, hlm. 329

- 2) Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan sebagaimana dan diatur dalam pasal 225 HIR dan pasal 259 RBg.
- 3) Eksekusi riil, yaitu pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap kepada orang yang dikalahkan, tetapi perintah tersebut tidak dilaksanakan secara sukarela. eksekusi riil diatur dalam pasal 1033 Rv, dalam pasal 200 ayat (11) HIR dan pasal 218 ayat (2) RBg hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang.

Eksekusi hak tanggungan dapat dikaitkan dengan konsep hak. Konsep hak memberikan pengertian bahwa hak merupakan wewenang yang diberikan hukum objektif kepada subjek hukum untuk melakukan segala sesuatu yang dikehendakinya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sebagai kreditur pemegang hak tanggungan kreditur separatis memiliki hak atau wewenang menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk didahului, guna mengambil pelunasan dari utang debitur melalui eksekusi objek hak tanggungan tersebut. Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap⁹, yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan *grosse* akta (salinan pertama dari akta autentik). *Grosse* akta dapat dieksekusi karena memuat *tittle* eksekutorial, sehingga *grosse* akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat *tittle* eksekutorial juga, dengan demikian objek jaminan dapat di eksekusi.

⁹ Maria. S.W Sumardjono, 2012, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 67.

Eksekusi hak tanggungan ditentukan dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditur. Dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ditentukan tentang tata cara eksekusi hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menentukan bahwa “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualannya tersebut. Hak untuk menjual objek hak tanggungan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan dari pada kreditur lainnya. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dan sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan;
- b. eksekusi atas *tittle* eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, dalam Pasal 14 ayat (2) menentukan bahwa, sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, dengan berdasarkan pada sertipikat hak tanggungan tersebut objek jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan hukum acara perdata;
- c. Eksekusi di bawah tangan, eksekusi di bawah tangan merupakan proses penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan mendapatkan harga yang tertinggi.¹⁰

¹⁰ *Ibid*, hlm. 191

Eksekusi dalam bahasa Belanda disebut *Executie* atau *Uitvoering*, dalam kamus hukum diartikan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Pengertian Eksekusi terbatas pada Eksekusi oleh Pengadilan (Putusan Hakim), padahal juga dapat dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan RBg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan/*grosse* Akta yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/ 258 RBg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan *title* Eksekutorial sehingga Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa”, selain itu sertipikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai *Grosse* Akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan Eksekusi Hipotek yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau 258 RBg (Pasal 14 dan 26 UUHT). Dengan demikian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

b. Teori Penegakan Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah/pandangan nilai yang mantap dan mengejewantah dan sikap tindak sebagai

rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.¹¹

Lawrence Meir Friedman mengatakan bahwa berhasil atau tidaknya penegakan hukum bergantung pada: Substansi Hukum, Struktur Hukum/Pranata Hukum dan Budaya Hukum. Secara rinci dapat dijelaskan sebagai berikut:¹²

1) Substansi Hukum

Dalam teori Lawrence Meir Friedman hal ini disebut sebagai sistem Substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab Undang-Undang (*law books*).

2) Struktur Hukum/Pranata Hukum

Dalam teori Lawrence Meir Friedman hal ini disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 meliputi Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan Badan Pelaksana Pidana (Lapas). Kewenangan lembaga penegak hukum dijamin oleh undang-undang. Sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain.

3) Budaya Hukum

Kultur hukum menurut Lawrence M Friedman adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat

¹¹ Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 8.

¹² Lawrence M Friedman dalam Slamet Tri Wahyudi, *Problematika Penerapan Pidana Mati Dalam Konteks Penegakan Hukum Di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 1, Nomor 2 Juli 2012, hlm. 217-218.

kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

Penegakan hukum bukanlah berarti hanya pada pelaksanaan dari peraturan perundang-undangan maupun keputusan hakim saja. Namun justru masalah pokok dari penegakan hukum yaitu terletak pada faktor-faktor yang mempengaruhinya, baik secara langsung maupun tidak langsung yang dapat mengakibatkan suatu dampak positif dan negatif. Jika dilihat dari faktor penegakan hukum, yaitu menjadikan suatu kaidah hukum benar-benar berfungsi. Diuraikan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum tersebut yaitu¹³ :

a. Faktor Hukumnya Sendiri/Substansi

Semakin baik suatu peraturan hukum akan semakin memungkinkan penegakannya. Sebaliknya, semakin tidak baik suatu peraturan hukum akan semakin sukarlah menegakkannya. Di dalam menyusun hukum yang baik, maka diperlukan ilmu dan teknologi hukum yang cakup. Untuk menyusun peraturan perundang-undangan tertentu, misalnya selain diperlukan kemahiran membuat peraturan secara teknis, juga diperlukan pengetahuan yang sistematis mengenai materi atau substansi yang akan diatur dengan peraturan tersebut.

b. Faktor Penegak Hukum

Yaitu pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum. Mentalitas penegak hukum merupakan titik sentral daripada proses penegakan hukum. Hal ini disebabkan, oleh karena pada masyarakat Indonesia masih terdapat kecenderungan yang kuat, untuk senantiasa mengidentifikasi hukum dengan penegaknya. Apabila penegaknya bermental baik, maka dengan sendirinya hukum yang diterapkannya juga baik. Kalau saja penegak hukum tidak disukai, maka serta merta hukum yang diterapkan juga dianggap buruk.

c. Faktor Sarana atau Fasilitas

Tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin penegakan hukum akan berlangsung dengan lancar. Sarana atau fasilitas antara lain

¹³ *Ibid*, hlm 42

mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup dan seterusnya. Jika hal-hal itu tidak terpenuhi maka mustahil penegakan hukum akan mencapai tujuannya. Sarana atau fasilitas mempunyai pengaruh yang sangat besar bagi kelancaran pelaksanaan penegakan hukum sangat mudah dipahami, dan banyak sekali contoh-contoh dalam masyarakat. Misalnya penanganan kasus yang sampai pada tingkat kasasi yang sangat lambat, hal ini disebabkan jumlah hakim tidak sesuai dengan jumlah perkara yang masuk.

d. Faktor Masyarakat

Semakin tinggi kesadaran masyarakat akan hukum maka semakin memungkinkan adanya penegakan hukum dimasyarakat. Karena hukum adalah berasal dari masyarakat dan diperuntukan mencapai keadilan dimasyarakat pula. Kesadaran hukum adalah pengetahuan, penghayatan, dan ketaatan masyarakat akan adanya hukum. Kesadaran tersebut dipengaruhi oleh faktor agama, ekonomi, politik, dan lain sebagainya. Taraf kesadaran hukum para warga masyarakat, merupakan faktor yang penting di dalam menegakkan hukum. Oleh karena ada kecenderungan kuat berorientasi ke atas, maka mentalis penegak hukum sangat besar perannya didalam mengusahakan adanya kepatuhan hukum.

e. Faktor Kebudayaan/*Culture*

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dituruti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Kebudayaan mendasari adanya hukum adat, yakni hukum kebiasaan yang berlaku. Selain itu juga ada hukum tertulis (perundang-undangan) yang dibentuk oleh golongan tertentu yang mempunyai wewenang dan berlaku dimasyarakat itu juga yang mencerminkan nilai-nilai yang menjadi dasar dari hukum adat agar hukum perundang-undangan dapat berlaku efektif. Dengan demikian semakin banya persesuaian, semakin memungkinkan untuk hukum itu ditegakkan.

Faktor penegakan hukum tersebut saling berkaitan satu sama lain.

Disebutkan bahwa kelima faktor tersebut merupakan tolak ukur dari efektifitas penegakan hukum dilakukan. Tanpa adanya faktor penegak hukum, atau

hilangnya salah satu faktor diantara lima faktor dapat menjadikan penegakan hukum tidak seimbang atau justru penegakan hukum tersebut gagal.

2. Kerangka Konseptual

- a. Eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan yang dieksekusi adalah putusan pengadilan 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.¹⁴
- b. Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.¹⁵
- c. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang di maksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan

¹⁴ Abdul Manan, 2016, *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*, Prenamedia Group, Jakarta, hlm. 327.

¹⁵ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, hlm. 2

yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.¹⁶

- d. Parate eksekusi adalah hak dari pemegang tanggungan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan disaat pemberi tanggungan (debitur) wanprestasi.¹⁷
- e. Pengadilan Agama adalah sebutan (*titelateur*) resmi bagi salah satu diantara empat lingkungan peradilan negara atau kekuasaan kehakiman yang sah di Indonesia. Pengadilan Agama juga salah satu diantara tiga peradilan khusus di Indonesia yang mana dua peradilan khusus lainnya adalah Peradilan Militer dan Peradilan Tata Usaha Negara. Dikatakan peradilan khusus karena Pengadilan Agama mengadili perkara – perkara tertentu atau mengenai golongan rakyat tertentu (yang beragama Islam).¹⁸

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini tergolong ke dalam jenis penelitian yuridis normatif (doktrinal), dengan mengkonsepsikan hukum sebagai kaidah norma yang merupakan patokan perilaku manusia, dengan menekankan pada sumber data sekunder.¹⁹ Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan dari

¹⁶ Undang-Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hlm.2

¹⁷ Amran Suadi, 2019, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Prenamedia Group, Jakarta, hlm. 57

¹⁸ Roihan A Rasyid, 2000, *Hukum Acara Peradilan Agama*, PT Raja Grafindo, Jakarta, hlm.5

¹⁹ Amirudin dan Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 118.

sumber primer berupa perundang-undangan,²⁰ yakni: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012.

Bertolak dari pengertian metode penelitian di atas, maka dalam menggambarkan atau mendeskripsikan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, penulis lebih menekankan pada penjelasan mengenai pendekatan penulis terhadap permasalahan yang diteliti. Berkaitan dengan hal ini perlu dikemukakan penjelasan mengenai prosedur diperolehnya data dan cara pembahasannya.

2. Metode Pendekatan.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yang berorientasi pada kebijakan (*policy-oriented approach*). Namun karena sasaran utama dalam penelitian ini pada masalah kebijakan legislatif, yaitu mengenai perundang-undangan dalam menetapkan dan merumuskan aturan yang berkaitan dengan perjanjian hutang piutang, maka pendekatannya ditempuh lewat pendekatan yuridis normatif yang bertumpu pada data sekunder dan ditunjang dengan pendekatan yuridis historis. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk mengetahui sejauh mana asas-asas hukum, sinkronisasi vertikal/horizontal, dan sistemik hukum diterapkan, yang bertumpu pada data sekunder. Data sekunder

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 72

dalam bidang hukum dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Pendekatan historis dan pendekatan komparatif lebih berfungsi sebagai unsur penunjang. Menurut Soerjono Soekanto, dalam penelitian hukum normatif perbandingan hukum merupakan suatu metode.²¹ Pendekatan komparatif juga dibutuhkan agar kita mampu mengembangkan hukum yang lebih baik. Menurut Rene David dan Brierley, salah satu manfaat dan arti penting dari perbandingan hukum adalah dapat lebih baik memahami dan mengembangkan hukum nasional kita sendiri.²² Penggunaan bermacam-macam pendekatan yang demikian merupakan ciri penelitian masa kini yang menurut Sunaryati Hartono, bahwa banyak penelitian (termasuk penelitian hukum) tidak lagi dapat menggunakan hanya satu pendekatan atau metode penelitian. Akan tetapi, sering sudah dibutuhkan kombinasi dari berbagai metode penelitian untuk meneliti hanya satu fenomena sosial.²³

3. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai beberapa hal yang berhubungan dengan perjanjian hutang piutang sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara dan Hukum Positif Indonesia lainnya yang berkaitan dengan perjanjian. Berkaitan

²¹ Soerjono Soekanto, 2016, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 43.

²² *Ibid*, hlm. 48

²³ Sunaryati Hartono, 2014, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-21*, Cetakan 2, Alumni, Bandung, hlm. 124

dengan ini, istilah analisis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna perjanjian hutang piutang.

4. Jenis dan Sumber Data.

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif,²⁴ maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder yang diteliti adalah sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, meliputi:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b. *Het Herziene Indonesisch Reglement*;
 - c. *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*;
 - d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - f. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - g. Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn;
 - h. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012;
- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku bacaan yang

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 12-14

relevan dengan penelitian, hasil tulisan seperti tesis, jurnal, makalah, hasil penelitian dan artikel.

- 3) Bahan hukum tersier yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder antara lain: berbagai majalah maupun jurnal hukum dan situs internet.

Pengelompokan bahan hukum tersebut sesuai dengan pendapat Sunaryati Hartono,²⁵ bahwa bahan hukum dibedakan antara bahan hukum primer, seperti undang-undang, dan bahan hukum sekunder, misalnya makalah dan buku-buku yang ditulis oleh para ahli, karangan berbagai panitia pembentukan hukum (*law reform organization*) dan lain-lain.²⁶

5. Teknik Pengumpulan Data.

Mengingat penelitian ini memusatkan perhatian pada data sekunder, maka pengumpulan data ditempuh dengan melakukan penelitian kepustakaan dan studi dokumen. Di dalam pengumpulan data, sebanyak mungkin data yang diperoleh dan dikumpulkan diusahakan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini. Data atau sumber sekunder berupa undang-undang yang ada hubungannya dengan pengaturan eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi.

6. Metode Analisis Data.

Analisis dapat dirumuskan sebagai menguraikan atau menguraikan hal yang akan diteliti ke dalam unsur-unsur yang lebih kecil dan sederhana.²⁷ Bertolak

²⁵ Sunaryati Hartono, *Op.Cit.*, hlm. 134

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2012, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 141-143

²⁷ Sunaryati Hartono, *Op.Cit.*, hlm. 140

dari pengertian ini, maka erat kaitannya antara metode analisis dengan pendekatan masalah. Penguraian sistematis terhadap gejala dan data yang diperoleh dalam penelitian ini, pertama-tama disajikan sejauh mungkin dikemukakan secara kuantitatif. Data-data yang diperoleh itu kemudian dianalisis secara kualitatif normatif.

Menurut Soerjono Soekanto, analisis data dapat dilakukan secara kualitatif maupun kuantitatif.²⁸ Analisis kualitatif ini dilakukan secara deskriptif dan preskriptif, karena penelitian ini tidak hanya bermaksud mengungkapkan atau melukiskan realitas kebijakan perundang-undangan (legislatif) sebagaimana yang diharapkan. Dalam melakukan analisis kualitatif yang bersifat deskriptif dan preskriptif ini pun bertitik tolak dari analisis yuridis-sistematis yang untuk pendalamannya dikaitkan atau dilengkapi dengan analisis yuridis komparatif dan yuridis preskriptif.

G. Sistematika Penulisan.

Penulisan penelitian ini akan dibagi menjadi 4 Bab sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan berisi uraian tentang latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian, sistematika penulisan dan daftar pustaka.

BAB II. Tinjauan Pustaka yang mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pengertian eksekusi, tinjauan umum tentang hak tanggungan, tinjauan umum tentang lelang eksekusi objek hak tanggungan, parate eksekusi.

²⁸ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 68

BAB III. Hasil Penelitian dan Pembahasan, Isi dari bab ini tentang hasil penelitian dan analisis terhadap pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan melalui parate eksekusi dan dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam putusan perkara nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn.

BAB IV. Penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdul Manan, 2016, *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*, Prenamedia Group, Jakarta
- Anton Suyatno, 2016, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Peruses Gugatan Pengadilan*, Kencana, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2016, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amirudin dan Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Amran Suadi, 2019, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Prenamedia Group, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta.
- C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, 2017, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Undang-Undang No.4 Tahun 1996*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Herowati Poesoko, 2015, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*,. Aswaja Pressindo, Yogyakarta
- J. Satrio, Hukum Jaminan, 1997, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Maria. S.W Sumardjono, 2012, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Moh Taufik Makarao, 2019, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

- M. Isnaeni, 1996, *Hipotik Pesawat Udara Di Indonesia*, CV. Dharma Muda, Surabaya.
- Harahap, M. Yahya, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2018, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2012, *Hukum Jamninan*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Roihan A Rasyid, 2000, *Hukum Acara Peradilan Agama*, PT Raja Grafindo, Jakarta
- Ronny Hanitijo Soemitro, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salim HS, 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta
- Sarwono, 2017, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 2016, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Rochmat Soemitro, 2017, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung.
- Sarmin Syukur, 2018, *Hukum Acara Peradilan Agama Di Indonesia*, Jaudar Press, Bangil
- Subekti, 1997, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung
- Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Sunaryati Hartono, 2014, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-21*, Alumni, Bandung.

Sutarno, 2015, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

Zulkarnaen, 2017, *Penyitaan dan Eksekusi*, CV Pustaka Setia, Bandung.

B. JURNAL

Bachtiar Sibarani, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis Vol 15. September 2001.

Chadiyah Rizki Lestari, 2017, *Penyelesaian Kredit Macet Bank melalui Parate Eksekusi*, dalam Kanun Jurnal Hukum Vol.19 No., April 2017.

Peter Mahmud Marzuki, 2002, *Filosofi Pembaharuan Hukum Indonesia*, Jurnal Yustika Media Hukum dan Keadilan, Vol. 5 Nomor 1

Slamet Tri Wahyudi, *Problematika Penerapan Pidana Mati Dalam Konteks Penegakan Hukum Di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 1, Nomor 2 Juli 2012

Teddy Anggoro, *Parate Eksekusi: Hak Kreditur, Yang Menderogasi Hukum Formil (Suatu Pemahaman Dasar dan Mendalam)*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-3 No.4 Oktober-Desember 2007

Zaenal Arifin, *Rekontruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berbasis Nilai Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume III No. 2 Mei – Agustus 2016

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Herziene Inlandsch Reglement (HIR)

Reglement voor de Buitengewesten (RBg)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan)

Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia)

Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2284/Pdt.G/2020/PA.Mdn