

**PELAKSANAAN EKSEKUSI PENGOSONGAN RUMAH
ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN PENETAPAN PENGADILAN NEGERI
LUBUKLINGGAU KELAS 1A Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg**



**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mengikuti Ujian Skripsi/Komprehensif
Pada Program Kekhususan/Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

NURHAYATI

02011182025076

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

2024

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA**

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Nurhayati
NIM : 02011182025076
Program Kekhususan/Bagian : Hukum Perdata

**JUDUL
PELAKSANAAN EKSEKUSI PENGOSONGAN RUMAH
ATAS OBJEK HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN PENETAPAN PENGADILAN NEGERI
LUBUKLINGGAU KELAS 1 A Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg**

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 30 Mei 2024 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Indralaya, 30 Mei 2024

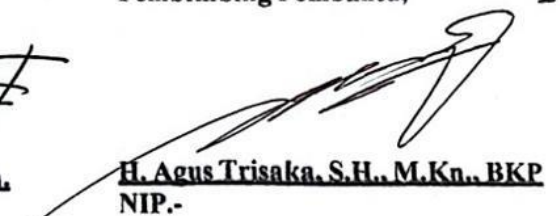
Menyetujui:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,



Sri Handayani, S.H., M.Hum.
NIP. 197002071996032002

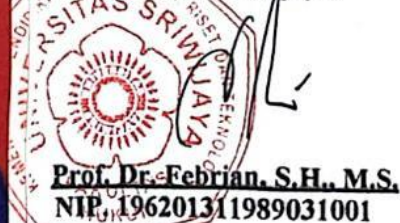


H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP
NIP.-

Mengetahui :



**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya,**


Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nurhayati

Nomor Induk Mahasiswa : 02011182025076

Tempat Tanggal Lahir : Megang Sakti 20 Agustus 2001

Fakultas : Hukum

Strata Pendidikan : S1

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat ini tidak memuat bahan-bahan yang telah diajukan guna memperoleh gelar strata-1 di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya, skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang seelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh penulis siapapun itu tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan yang saya buat ini, dibuat sebenar-benarnya. Apabila dikemudian hari saya terbukti melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan yang saya buat ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Sriwijaya terutama Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Indralaya, 5-Juli- 2024

Yang Menyatakan



Nurhayati

Nim : 02011182025076

“Sesungguhnya bersama kesukaran itu ada kemudahan, Karena itu bila kau telah selesai (mengerjakan yang lain) dan kepada Tuhan, berharaplah”

1. QS. Al Insiyirah : 6-8

Skripsi ini saya dedikasikan untuk :

- 1. Kedua Orang Tuaku Tercinta**
- 2. Kakakku Tersayang**
- 3. Dosen-dosenku yang Luar Biasa**
- 4. Sahabat dan Teman- Teman Terdekatku**
- 5. Almamater yang Kubanggakan**
- 6. Diriku Sendiri**

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena atas berkat, rahmat dan karunia-Nyalah penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah Atas Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1 A Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg”** Penulisan Skripsi ini dibuat guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwasannya skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, sebab keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Untuk itu penulis dengan kerendahan hati mengharapkan kritik serta saran yang bersifat membangun dari semua pihak demi memperbaiki skripsi ini di masa yang akan datang dan penulis harap skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya, terkhusus bagi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Indralhya, 4 Juli - 2024



Nurhayati
NIM. 02011182025076

UCAPAN TERIMAKASIH

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Puji dan Syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena atas limpahan berkat, rahmat serta karunia-Nya yang tak terhingga dan tak lupa pula penulis panjatkan Shalawat beserta Salam kepada Nabi Besar kita, Nabi Muhammad SAW yang menjadi suri tauladan bagi ummatnya, terkhusus bagi penulis sehingga mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul: Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah Atas Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1 A Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg.

Tidak dapat disangkal bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari do'a, bantuan serta dorongan dari banyak pihak, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karenanya, dalam kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya serta penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Allah SWT atas limpahan berkah, rahmat serta karunia-Nya yang telah memberikan kenikmatan, kesehatan, dan kesempurnaan sehingga penulis dapat berdiri kuat diatas segala kebahagiaan dan ujian-ujian yang mengiringi proses penulisan skripsi ini hingga penulis dapat melewatiskan semua prosesnya.
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si., selaku Rektor dari Universitas Sriwijaya.
3. Yth. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan dari Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

4. Yth. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Yth. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Yth. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Yth. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Yth. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktunya serta memberikan bimbingan, arahan, nasihat dan dukungan yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam proses penyusunan skripsi ini sejak awal sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan Strata-1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Yth. Alm. Bapak Ahmatturahman, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah meluangkan waktunya serta memberikan bimbingan, arahan, nasihat dan dukungan yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam proses penyusunan skripsi ini sejak awal sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan Strata-1 (S1) di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
10. Yth. Bapak Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah menggantikan dan meneruskan peran Alm. Bapak Ahmatturahman, S.H., M.H;
11. Yth. Ibu Fidelia, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik terdahulu yang sudah sangat membantu Penulis dalam proses perkuliahan dan

menyusun rencana perkuliahan;

12. Yth, Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang menggantikan serta meneruskan peran Ibu Fidelia, S.H., M.H. ;
13. Kedua orang tuaku tercinta disurga, ayahku tersayang Zulkarnain dan terutama ibuku tercinta Miatun yang senantiasa selalu memberi doa yang tak pernah terputus kepada penulis dan menjadi semangat tiada hentinya hingga penulis dapat menyelesaikan studinya sampai sarjana.
14. Pintu surgaku setelah ibu yaitu kakakku tercinta Nur Afni, S.K.M. Terima kasih sebesar- besarnya penulis berikan kepada beliau atas segala bentuk bantuan dan semangat yang diberikan selama ini. Terima kasih untuk kesekian kalinya untuk perjuanganmu memenuhi biaya serta kebutuhan penulis hingga bisa menjadi sekarang dan memberikan inspirasi untuk terus maju kedepan, menjadi teman bertukar cerita, berkeluh kesah, sampai menjadi tempat penulis untuk pulang dan menjadi support system terbaik bagi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir.
15. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan sehingga mendukung dalam proses penyusunan materi skripsi penulis;
16. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang membantu dalam proses pengurusan administrasi dan menjaga fasilitas sehingga penulis dapat menjalankan masa perkuliahan dengan aman dan nyaman;
17. Mona Almallia Romadona selaku sahabat terbaik selama duduk dibangku kuliah yang menjadi penasehat handal disetiap masalah dan selalu memberi

semangat yang luar biasa kepada penulis.

18. Sahabat seperjuangan tersayang Melisa, Dea Bella, Sepia Lailatul Qodri dan semua angkatan 2020 FH yang menjadi teman berkeluh kesah, mengadu, menghibur dan kebersamai penulis dalam melewati proses panjang demi menjadi Sarjana Hukum di Universitas Sriwijaya ini;
19. Segenap pimpinan dan staf di Kantor Pengadilan Negeri Lubuklinggau, tempat penulis magang yang cukup membantu penulis dalam mempelajari hal-hal yang tidak dipelajari di kelas terkait proses persidangan dari awal hingga akhir, dan hal lain terkait pemerintahan serta memberikan pengalaman yang sangat berharga bagi penulis;
20. Semua teman-teman yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu. Semoga kita semua bisa menjadi versi terbaik sebagai manusia dan sebagai Hamba Tuhan, sukses dalam karir dunia dan taat dalam beribadah.
21. Terimakasih untuk diri sendiri karena telah bertahan selama ini dan tetap berjuar dalam menyelesaikan skripsi.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMAKASIH	vi
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
1. Secara Teoritis.....	9
2. Secara Praktis.....	9
E. Ruang Lingkup.....	10
F. Kerangka Teori.....	10
1. Teori Efektivitas Hukum.....	11
2. Teori Lelang.....	13
G. Metode Penelitian.....	16
1. Jenis Penelitian.....	16
2. Pendekatan Penelitian.....	17
3. Sumber Data/Bahan Hukum.....	18
4. Teknik Pengumpulan Data/Bahan Hukum.....	20
5. Teknik Pengolahan Data/Bahan Hukum.....	21
6. Analisis Data/Bahan Hukum.....	21
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Tinjauan Umum Tentang Hak tanggungan.....	23
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	24
2. Subjek Hak Tanggungan.....	24
3. Objek Hak Tanggungan.....	25

B. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi	26
1. Pengertian Eksekusi	26
2. Macam-Macam Eksekusi	28
3. Unsur-Unsur Eksekusi.....	29
4. Jenis-Jenis Eksekusi	31
C. Tinjauan Umum Tentang Pengadilan Negeri Lubuklinggau	33
1. Jenis-Jenis Gugatan Perdata	33
2. Bentuk- Bentuk Gugatan Perdata.....	37
3. Akibat Wanprestasi Dalam Perkara Perdata.....	39
BAB III PEMBAHASAN.....	40
A. Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah Atas Objek Hak Tanggungan	40
B. Faktor Hambatan Eksekusi Pengosongan Rumah Atas Objek Hak Tanggungan	52
1. Faktor Perlawanan Pihak Tereksekusi	52
2. Faktor Keamanan Kurang Efisien.....	54
3. Faktor Perlawanan Pihak Ketiga	57
BAB IV PENUTUP	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1A Tahun 2021-2022.....	41
Tabel 3.2	Hambatan Eksekusi di Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1A	60

Nama : Nurhayati
Nim : 02011182025076
Program Kekhususan / Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah Atas Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1A Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN.Llg

ABSTRAK

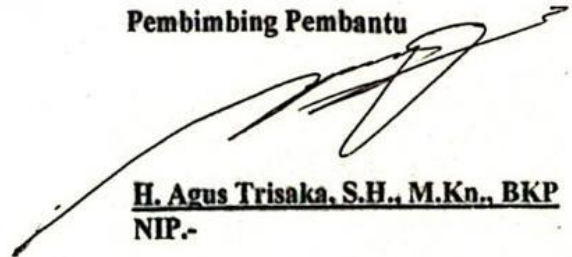
Di latar belakang dengan semakin beragamnya penawaran kredit yang diberikan pada bank salah satunya adalah kredit rekening koran terbatas (RC) dengan maksimal pinjaman RP.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang jaminannya berupa tanah. Apabila debitur melakukan wanprestasi, maka pihak bank dapat melakukan lelang jaminan, pada dasarnya seorang kreditur yang menghendaki pelaksanaan suatu perjanjian dari seseorang yang tidak memenuhi kewajibannya harus meminta bantuan kepada pengadilan. Dengan adanya eksekusi maka memberikan kepastian dan kedudukan kreditur akan semakin terlindungi apabila debitur cedera janji, karena debitur seolah-olah telah menyisihkan sebagian atau seluruh harta kebendaannya untuk pelunasan hutangnya dikemudian hari. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah atas objek hak tanggungan di Pengadilan Negeri Lubuklinggau. Metode penelitian yang penulis gunakan dalam menulis skripsi ini adalah metode penelitian yuridis empiris, pendekatan sosial-legal dan pendekatan perundang-undangan. Dari penelitian yang dilakukan dapat ditarik kesimpulan eksekusi terjadi apabila pihak debitur tidak mau melaksanakan secara sukarela putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, baik putusan pengadilan maupun putusan lembaga kuasi yudisial, dan dokumen lain yang dipersamakan dengan putusan. Sedangkan faktor yang menjadi penghambat pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah yaitu adanya perlawanan pihak tereksekusi secara fisik, faktor keamanan yang kurang efisien, dan Perlawanan pihak ketiga sehingga pelaksanaan eksekusi menjadi kurang optimal.
Kata Kunci : *Wanprestasi, eksekusi, hak tanggungan.*

Pembimbing Utama



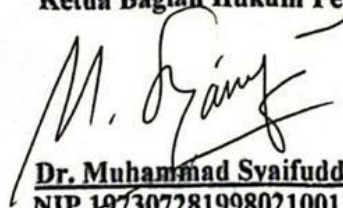
Sri Handayani, S.H., M.Hum
NIP.197002071996032002

Pembimbing Pembantu



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP
NIP.-

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata,



Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.
NIP.197307281998021001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Esekusi hak tanggungan sudah bukan hal yang asing dalam negara Indonesia dikarenakan masyarakat sangat memerlukan kekuatan finansial dalam kehidupan. Semakin meningkatnya jumlah penduduk yang bertempat tinggal di Indonesia, semakin meningkat juga kebutuhan masyarakat Indonesia sehingga dibutuhkannya penyediaan dana (modal) dalam jumlah besar yang dapat digunakan sebagai tempat penyaluran dana yang memiliki kepastian hukum bagi tiap-tiap pihak yang bersangkutan. Untuk mewujudkan Pembangunan nasional, yang merupakan komponen penting dari kemajuan ekonomi sebuah negara, dapat dimulai di Indonesia. memiliki strategi untuk menyelesaikan perselisihan atau konflik yang muncul di suatu organisasi sosial. Mengambil hukum sendiri tidak akan menyelesaikan masalah mereka; sebaliknya, mereka akan mendapatkan keuntungan dari aturan dan peraturan yang berlaku, yang ditujukan untuk mengatasi masalah yang ada dimasyarakat.¹

Modal adalah segala sesuatu yang dimiliki, selain uang dapat berupa benda yang berwujud atau tidak berwujud, seperti tanah, dan bangunan di atasnya, peralatan seperti mesin-mesin penunjang kegiatan usaha lainnya. Modal kerja menurut Kasmir diartikan sebagai investasi yang ditanamkan dalam aktiva

¹ Wibisono Oedoyo, 2022, "Analisis Putusan Hakim Dalam Pelaksanaan Eksekusi Perkara Perdata Di Indonesia", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10 No. 7, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Pancasila, hlm. 1643.

lancar atau aktiva jangka pendek, seperti kas, bank, surat-surat berharga, piutang, persediaan, dan aktiva lancar lainnya.² Adanya peraturan memudahkan masyarakat dalam mendapatkan keadilan disaat menjalankan kehidupan bermasyarakat. Hukum merupakan acuan peraturan dalam berlangsungnya kehidupan bermasyarakat. Indonesia menganut sistem hukum, hampir semua lembaga sudah memiliki kekuatan hukum seperti contohnya penyediaan modal yang dilakukan bank dengan menggunakan sistem pengkreditan. Diperlukannya susunan yang seimbang dalam pelaksanaan kredit namun masih banyak pihak yang melakukan wanprestasi karena suatu hal yang disebabkan naik turunnya angka pendapatan dalam perekonomian atau usaha yang dapat dikatakan mengalami kerugian.

Bank merupakan lembaga perantara keuangan (*Financial intermediary*) yang mempunyai kegiatan pokok menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pinjaman.³ Keberadaan pihak bank yang menjadi peran penting dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia dengan tujuan membangun pembangunan nasional untuk pemerataan dari hasil pembangunan, serta pembangunan ekonomi prakondisi perencanaan nasional untuk meningkatkan mutu hidup masyarakat. Salah satu kinerja bank yang banyak membantu masyarakat adalah diadakannya fasilitas kredit. Didalam fasilitas kredit pasti lahir suatu perjanjian dari dua belah pihak atau lebih hasil kesepakatan juga

² Mitha Christina Ginting, 2020, "Peranan Modal Kerja Dalam Meningkatkan Profitabilitas", *Jurnal Manajemen*, Medan, Vol. 4, No.2, Universitas Methodist Indonesia. Hlm. 5

³ Tazkiatun Nafs Az Zahra, 2015, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Debitur*, Jakarta, UIN Syarif Hidayatullah, hlm 1.

menjadi peran penting dalam pelaksanaan kredit. Munculnya kesepakatan dari dua belah pihak menjadi bentuk kepastian hukum, Namun Jika terjadi perselisihan perdata antara satu pihak dengan pihak lainnya, penyelesaian perselisihan tersebut biasanya dibawa ke pengadilan. Para pihak yang bersengketa di pengadilan berharap tidak hanya menerima putusan atas perkaranya, namun juga kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa tersebut. Besarnya biaya hukum yang dikeluarkan dan lamanya kerugian yang dialami oleh pihak diharapkan akan sebanding dengan pemulihan haknya dan dilakukan secara sukarela oleh pihak yang kalah.⁴

Pada dunia bisnis pada umumnya, kata kredit diartikan sebagai kesanggupan akan meminjam uang atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang dan jasa, dengan memperjanjikan akan membayarnya kelak⁵ sehingga tidak menutup kemungkinan terjadinya sengketa. Sengketa yang terjadi dimasyarakat pun beraneka ragam. Ada yang berkenaan dengan pengingkaran atau pemecahan perjanjian (*breach of contract*), perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sengketa hak milik (*property right*), perceraian, pailit, penyalahgunaan wewenang oleh pihak penguasa tertentu, dan lain sebagainya.⁶ Tak lepas dari salah satu asas dalam suatu perjanjian yakni asas kebebasan berkontrak yang

⁴ M. Tanziel Aziezi dan Nur Syarifah, 2019, *Kertas Penguatan Sistem Eksekusi Sengketa Perdata di Indonesia*, Kuningan, Jakarta, Lembaga Kajian dan Advokasi Independensi Peradilan Indonesian Institute for Independent Judiciary Puri Imperium Office Plaza, Ground Floor, Unit G1A Jalan Kuningan Madya Kav. 5-6, hlm. 2.

⁵ Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 6.

⁶ M. Yahya Harahap, 2004, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktiaan dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 179.

telah disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tidak semata-merta membuat semua orang bisa melakukan dengan bebas perjanjian namun, kebebasan yang dimaksud harus tetap berpegang dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara.⁷

Perjanjian adalah sumber terpenting dari sebuah perikatan. Pengertian perjanjian sendiri dalam hukum adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu perjanjian mengenai harta benda atau dianggap berjanji melakukan suatu hal. Kredit yang telah disepakati oleh pihak (kreditur dan debitur) wajib dituliskan dalam suatu perjanjian kredit beserta jaminan berupa hak tanggungan yang diatur diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Macam- macam objek jaminan hak tanggungan, yaitu : 1) “hak milik (HM), 2.)hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), 4) hak pakai atas tanah negara, 5) rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, 6) hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bangunannya didirikan di atas tanah hak milik, dan 7) hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara sesuai ketentuan Pasal 27 UUHT.”⁸ Namun apabila pihak debitur melakukan wanprestasi maka jaminan tersebut dapat diambil namun tetap menggunakan prosedur hukum dengan memberikan kewenangan kepada pengadilan. Apabila

⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata Edisi Revisi*, Jakarta, PT Radnya Paramita, hlm. 339.

⁸ Nur Rizki Siregar dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2022, ”Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelaing Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi”, *Jurnal USM Law Review*, Jakarta, Vol. 5 No 1, Universitas Indonesia. Hlm. 7

pihak yang kalah dalam persidangan bersedia untuk melaksanakan putusannya sendiri, maka perkara selesai tanpa perlu bantuan pengadilan. Namun jika pihak yang kalah menolak untuk melaksanakan putusan secara bebas, maka pengadilan harus turun tangan dalam melaksanakan putusan dengan paksa melalui pengajuan permohonan eksekusi putusan (eksekusi) ke pengadilan.

Eksekusi adalah menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata* / *inkracht van gewijsde*) yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*), yang dilakukan secara paksa, jika perlu dengan bantuan kekuatan umum.⁹ Definisi eksekusi yang lebih luas dikemukakan oleh Mochammad Dja'is, yaitu : *“Eksekusi adalah upaya kreditur merealisasikan hak secara paksa karena debitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum.”*¹⁰ Dalam pengertian yang sudah dijelaskan, eksekusi sendiri harus sudah berkekuatan hukum tetap yang merupakan proses terakhir dari suatu proses perkara perdata ataupun pidana di pengadilan. Pada dasarnya eksekusi merupakan realisasi kewajiban pihak tergugat untuk memenuhi prestasi yang tercantum didalam putusan hakim. Namun, pelaksanaan putusan tidak dapat diminta untuk semua putusan hakim.

Perjuangan pihak yang kalah untuk mencapai tujuan atau membayar denda yang ditetapkan dalam putusan perkara yang dilakukan oleh pengadilan dikenal

⁹ Dirjen Badilum MA RI, 2019, *Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri*, Jakarta, hlm. 1.

¹⁰ M. Tanzil Aziezi dan Nur Syarifah, 2019, *Kertas Penguatan Sistem Eksekusi Sengketa Perdata di Indonesia*, Kuningan, Jakarta, Lembaga Kajian dan Advokasi Independensi Peradilan Indonesian Institute for Independent Judiciary Puri Imperium Office Plaza, Ground Floor, Unit G1A Jalan Kuningan Madya Kav. 5-6, hlm. 3.

sebagai pelaksanaan putusan. Namun kenyataannya eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan sering kali menemui banyak hambatan, terutama dikarenakan pihak tereksekusi (pihak yang kalah) sulit menerima keputusan pengadilan dan cenderung menolak putusan yang ditetapkan hakim.¹¹ Disisi lain, proses eksekusi tidaklah mudah dilakukan karena memiliki proses yang cukup memakan energi, waktu, biaya dan juga pikiran sehingga tak sedikit juga eksekusi gagal dilaksanakan. Bank memerlukan jaminan yang memiliki kejelasan yang nilai jualnya setara dengan jumlah pinjaman dana si debitur , bagi bank setiap pinjaman yang diberikan selalu beresiko sehingga diperlukannya faktor keamanan dalam pengembaliannya dan jaminan yang sering digunakan debitur yaitu tanah dengan lembaga tanggungan karena mudah pelaksanaannya serta pasti. Permasalahan yang sering muncul ketika melaksanakan eksekusi hak tanggungan yaitu Ketika melakukan eksekusi hak tanggungan, ada beberapa masalah yang sering muncul. Pertama, pihak debitur dapat menentang pengosongan objek jaminan. Selain itu, debitur dapat menggugat pihak kreditur dengan tujuan agar eksekusi hak tanggungan lelang ditangguhkan atau dianggap tidak sah. Sebagaimana disebutkan di atas, di kota Lubuklinggau terdapat masalah terkait eksekusi hak tanggungan, yaitu sengketa dengan nomor register perkara 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuklinggau kelas 1A.

¹¹ Wibisono Oedoyo, 2022, "Analisis Putusan Hakim Dalam Pelaksanaan Eksekusi Perkara Perdata Di Indonesia", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10 No. 7, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Pancasila, hlm. 1643.

Berawal Nasabah/debitur (NA) pada Tergugat I (Bank BNI) yang mana berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 009/LLG/PK-KMK/2017 dengan sifat kredit rekening Koran terbatas (RC) maksimal sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) tanggal 18 Juli 2017 dengan jaminan salah satunya berupa sebidang tanah seluas 199 M2 berikut bangunan ruko yang terletak di Jalan Kenanga II No. 97, Kelurahan Pasar Satelit, Kecamatan Lubuk Linggau Utara II, Kota Lubuk Linggau, Provinsi Sumatera Selatan sesuai dengan SHM nomor 3 tanggal 07-7-2005 atas nama Rozani dan Perjanjian Kredit Nomor : 010/LLG/PK-KMK/2017 dengan sifat kredit Aflopend (angsuran ± bunga) tertanggal 18 Juli 2017 sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah)¹². Singkat cerita NA mengalami permasalahan ekonomi yang menyebabkan ia tidak bisa memenuhi kewajibannya membayar hutang sehingga hal tersebut dianggap telah melakukan wanpretasi sehingga pihak kreditur melakukan lelang jaminan hak tanggungan. Untuk menghalangi proses eksekusi terhadap barang jaminan miliknya, NA melakukan perlawanan dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Lubuklinggau. Kemudian pemenang lelang mengajukan eksekusi dipengadilan negeri Lubuklinggau dengan tujuan untuk mengosongkan rumah tersebut. Namun NA mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Lubuklinggau dengan tujuan mendapatkan keadilan melawan pihak kreditur namun dalam persidangan yang menang dalam perkara *a quo* adalah kreditur, dikarenakan pihak kreditur telah melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku dan memberi waktu pihak penggugat untuk

¹² Penetapan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1A Nomor 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg.

menyelsaikan masalah namun malah menghilang seakan tidak ingin menyelsaikan masalah.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas maka penulis tertarik untuk membahasnya secara ilmiah yang berjudul **“Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah Atas Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1A Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi diatas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan dalam proses gugatan di Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1A Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg ?
2. Apa saja faktor yang menjadi hambatan eksekusi pengosongan rumah atas objek hak tanggungan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1 A Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dibahas dalam penelitian skripsi ini, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan dalam proses gugatan di Pengadilan Negeri Lubuklinggau

Kelas 1A.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor yang menjadi hambatan eksekusi pengosongan rumah atas objek hak tanggungan di Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1A.

D. Manfaat Penelitian

Adapun penelitian ini dapat memberi manfaat secara teoritis ataupun secara praktis :

1. Secara Teoretis

Penulis melakukan penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi faktual dan aktual dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi hambatan eksekusi hak tanggungan didalam masyarakat.

2. Manfaat praktis

A. Masyarakat

Penelitian penulisan skripsi ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan kesadaran pada masyarakat umum terhadap perjanjian kerjasama antara penyedia dana (kreditur) terhadap penerima dana (debitur).

B. Bank

Penulisan penelitian ini diharapkan perbankan dapat mengetahui terlebih dahulu calon peminjam dana (Debitur), dan lebih berhati hati

dalam meminjamkan dana terutama dalam bentuk kredit. Serta lebih memperhatikan jaminan yang diberikan agar tidak terjadinya perdebatan ketika suatu saat terjadi pelanggaran (wanprestasi).

C. Praktisi

Penulisan skripsi ini ditunjukkan agar dapat dijadikan literasi dan reverensi bagi pihak praktisi apabila melakukan eksekusi pengosongan rumah hak tanggungan bagi penelitian selanjutnya.

E. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini hanya membahas mengenai pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah atas objek hak tanggungan, pertimbangan hakim serta hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah atas objek hak tanggungan di Penetapan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah konsep-konsep yang sebenarnya merupakan abstraksi yang di gunakan harus berdasarkan kerangka acuan hukumnya. karena permasalahannya yang dibahas mengenai pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah atas objek hak tanggungan, maka dibawah ini dikemukakan beberapa teori:

1. Teori Efektivitas Hukum

Soerjono Soekanto mengatakan bahwa kata "efektif" berasal dari kata Inggris "efektif", yang berarti bahwa sesuatu yang dilakukan dengan baik berhasil. Menurut kamus besar bahasa Indonesia, kata "efektif" juga dapat diartikan sebagai sesuatu yang ada dampak (pengaruhnya, kesannya, akibatnya) sejak berlakunya suatu undang-undang atau peraturan. Namun, efektivitas itu sendiri adalah situasi di mana dia ditugaskan untuk mengawasi. Dari perspektif hukum, yang dimaksud dengan "dia" disini adalah polisi, pihak yang berwenang. Kata "efektif" berasal dari kata "efektif", yang berarti bahwa suatu perbuatan memiliki efek atau akibat yang diinginkan.¹³

Hubungan antara hasil yang sebenarnya dicapai dan hasil yang diharapkan selalu terkait dengan efektivitas. Efektivitas didefinisikan sebagai kemampuan untuk melakukan tugas, fungsi, atau kegiatan (seperti operasi kegiatan program atau misi) daripada suatu organisasi atau sejenisnya tanpa tekanan atau konflik di antara pelaksanaannya. Jadi, indikator efektivitas hukum dalam arti tercapainya rekomendasi atau tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya didefinisikan sebagai pengukuran bahwa suatu tujuan telah tercapai sesuai dengan rencana.¹⁴

Keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemanjuran disebut efektivitas. Berbicara tentang efektivitas hukum harus mempertimbangkan dua

¹³ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2002, Jakarta, Balai Pustaka, hlm 284.

¹⁴ Sabian Usman, 2009, *Dasar-Dasar Sosiologi*, Yogyakarta, Pustaka Belajar, hlm.13.

variabel terkait, yaitu dimensi objek sasaran yang digunakan. Untuk menentukan seberapa efektif suatu undang-undang, kita harus pertama-tama mengetahui seberapa baik undang-undang itu dipatuhi. Jika sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya mematuhi aturan, maka aturan tersebut dianggap efektif.¹⁵

Menurut pendapat Soerjano Soekanto, tingkat efektivitas hukum dapat diukur dari tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya, sehingga dikenal asumsi bahwa “taraf kepatuhan yang tinggi adalah indikator suatu berfungsinya suatu sistem hukum. Dan fungsinya hukum merupakan pertanda hukum tersebut mencapai tujuan hukum yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup. Clarence J Dias dalam Marcus Priyo Guntarto menjelaskan mengenai efektivitas bahwa, terdapat 5 (lima) syarat bagi efektif tidaknya satu sistem hukum meliputi:¹⁶

1. Gampang tidaknya makna isi peraturan itu ditangkap;
2. Luas tidaknya golongan masyarakat yang mengetahui isi peraturan yang bersangkutan;
3. Efisien serta efektif tidak terhadap mobilisasi peraturan hukum dicapai melalui bantuan aparat administrasi yang menyadari melibatkan dirinya

¹⁵ Salim,H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Jakarta, Edisi Pertama, ctk Kesatu, Rajawali Press, hlm. 375.

¹⁶ Clarence J.Dias. 1975, *Research on Legal Service And Poverty: its Relevance to the Design of Legal Service Program in Developing Countries*, Wash. U.L. Q 147, hlm. 150.

dalam usaha mobilisasi tersebut, dan warga masyarakat yang terlibat dan merasa wajib berpartisipasi ke dalam proses mobilisasi dari hukum;

4. Adanya prosedur penyelesaian sengketa tidak hanya harus mudah dihubungi serta dimasukan setiap warga masyarakat, tetapi harus efektif menyelesaikan suatu sengketa;
5. Terdapat anggapan serta pengakuan yang cukup merata dari kalangan masyarakat yang mempunyai anggapan bahwa peraturan dan pranata-pranata hukum tersebut memang sesungguhnya berdaya guna secara efektif.

Peneliti menggunakan teori efektivitas hukum untuk membahas dan menganalisis faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah atas objek hak tanggungan Pengadilan Negeri Lubuklinggau kelas 1A Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg.

2. Teori Lelang

Menurut Polderman yang dimaksud lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.¹⁷ Sedangkan pengertian lelang pasal 1 PMK 213 Tahun 2020 adalah perdagangan yang dilakukan secara terbuka

¹⁷ Rochmat 1987, Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung, Eresco, hlm. 106.

untuk umum dan luas bagi masyarakat dengan harga yang ditetapkan secara tertulis dan atau lisan dengan mengambil harga tertinggi terjadi karena semakin meningkat peminat pada barang yang dilelang, sebelum dilakukan pelaksanaan lelang maka telah dilakukan pengumuman lelang terlebih dahulu.¹⁸ Lelang terdiri menjadi tiga jenis menurut pasal 2 PMK 213 Tahun 2020 yaitu:

a. Lelang Eksekusi

Merupakan pelaksanaan lelang atau dasar putusan hakim yang diperintahkan dan disepakati oleh pengadilan, sehingga pelaksanaan lelang ini terlebih dahulu harus memiliki kekuatan hukum tetap dari putusan pengadilan.

b. Lelang Non Eksekusi Wajib

Pelaksanaan lelang wajib yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan karena, adanya permintaan lelang dari pihak yang menguasai barang yang dijaminakan oleh pemiliknya.

c. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Permintaan atas keinginan sendiri dari pemilik barang atau pemegang kuasa barang tersebut untuk melakukan lelang pada barang yang akan dilelang. Apabila debitur yang merupakan pihak pemberi hak tanggungan wanprestasi dalam pembayaran atas hutangnya, kreditur yang merupakan pihak pemegang hak tanggungan akan melakukan eksekusi barang jaminan tersebut

¹⁸ PMK No. 213/Pmk.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

sebagai upaya terakhir penyelesaian kredit macet. Ada peraturan yang wajib diikuti ketika akan melaksanakan lelang pada jaminan hak tanggungan atas tanah. Sebagaimana ketentuan pada pasal 10, 11, dan 12 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan pelaksanaan penjualan hak tanggungan yang dibebankan pada tanah dapat dilaksanakan dengan cara yaitu:

- a. Lelang dilaksanakan sesuai aturan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu debitur sebagai peminjam uang yang meminjam kepada bank sebagai pihak kreditur telah wanprestasi terhadap pembayaran utang pada tanggal yang telah disepakati bersama. Sehingga bank memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan dengan cara pelaksanaan pelelangan umum pada jaminan atas hutang debitur.
- b. Pelaksanaan lelang dengan aturan pasal 20 ayat (1) huruf b dan pasal 14 (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu penjelasan mengenai pelaksanaan lelang secara langsung oleh kreditur pada hak tanggungan yang dijadikan jaminan debitur atas utangnya. Pelaksanaan lelang tanpa melalui putusan dari pengadilan. Sehingga hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dari penjelasan pasal diatas dapat dipahami bahwa parate eksekusi hak tanggungan diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 maka dalam ilmu hukum dapat digunakan asas *lex specialis derogate legi generalis*.¹⁹

Peneliti menggunakan teori lelang ini untuk membahas dan menganalisis lelang eksekusi pengosongan rumah atas objek hak tanggungan pada Studi Penetapan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1A Nomor : 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg. Maka dalam analisis permasalahan akan digunakan teori yang relevan dalam ekskusi yaitu teori lelang untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan ekskusi pengosongan rumah atas objek hak tanggungan pada Pengadilan Negeri Lubuklinggau.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian ini sangat penting untuk mendapatkan hasil penelitian yang memuaskan dan akurat. Maka dari itu, penulis mengadakan penelitian dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yang digunakan penulis pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang didukung data empiris atau biasa disebut penelitian hukum normatif-

¹⁹ Muhammad Zainal Abidin, 2018, “Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitur”, *Jurnal Notaire*, Volume 1 Nomor 2, Universitas Airlangga, hlm. 293.

empiris.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum menggunakan beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk di cari jawabannya. Penelitian yang dilakukan penulis ditujukan kepada pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus dimana disesuaikan dengan pembahasan permasalahan dalam skripsi penulis, yaitu:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)

Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diteliti. Pada pengkajian ini ditekankan terhadap UU Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Pendekatan dalam penelitian ini secara hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis.²⁰

b. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) dalam penelitian yuridis normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, hlm. 93.

mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat. Dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian jenis kasus-kasus yang telah terjadi bermakna empiris. Pada penelitian ini dilakukan penelitian terhadap kasus dalam Studi Penetapan Nomor 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg.

c. Pendekatan Analisis

Pendekatan Analisis dilakukan untuk menelaah penyelesaian sengketa wanprestasi masyarakat kota Lubuklinggau dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah atas hak tanggungan yang diperuntukkan karena tuntutan pribadi ataupun untuk keperluan usaha atau pun untuk niat lain yang mengharuskan seseorang melakukan pinjaman dana ke bank.

3. Sumber Data/Bahan Hukum

Objek penelitian pada penelitian ini adalah pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah atas objek hak tanggungan berdasarkan penetapan pengadilan negeri Lubuklinggau kelas 1 A.

Adapun sumber data pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data/Bahan Hukum Primer

Merupakan data yang langsung diperoleh dari sumber pertama²¹ data yang diperoleh langsung dilapangan melalui wawancara

²¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Grafindo Persada, hlm 30

dengan narasumber/ informen yang dianggap mengetahui permasalahan mengenai penegakan hukum terhadap seseorang yang sudah melakukan wanprestasi kepada pihak bank. Untuk penulisan skripsi ini data primer didapat dari pengambilan populasi penelitian yang ada kaitannya dengan masalah- masalah yang dibahas. Adapun populasi dalam penelitian ini adalah diwilayah hukum Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1 A.

b. Data/Bahan Hukum Skunder

Yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Data skunder yang dijadikan studi kepustakaan tersebut terdiri dari:

1). Data/Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait yang merupakan bahan hukum primer adalah:

- a). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- b). *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG)
- c). *Herziene Indonesich Reglement* (HIR)
- d). Undang- Undang No. 4 Tahun 1996

2). Data/Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu putusan eksekusi pada pengadilan Nomor 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg serta bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti undang-undang, literatur-literatur, makalah-makalah, dan lain-

lain yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

3). Data/Bahan Hukum Tersier

Data tersier adalah data yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari buku, dokumen, Kamus Besar Bahasa Indonesia, media massa dan internet.

4. Teknik Pengumpulan Data/Bahan Hukum

Ditempuh prosedur wawancara untuk memperoleh data yang benar dan akurat, wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang (pejabat dan sebagainya) untuk dimintai keterangan atau pendapatnya mengenai suatu hal, dimuat dalam surat kabar, disiarkan melalui radio, atau ditayangkan pada layar televisi. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan wawancara kepada hakim dan panitera dalam perkara ini yang bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai eksekusi hak tanggungan.

5. Teknik Pengolahan Data/Bahan Hukum

Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data akan diproses melalui pengolahan dan penyajian data. Data yang telah diperoleh dari studi kepustakaan dan wawancara dikumpulkan, diseleksi, dievaluasi dan kemudian dideskripsikan dalam bentuk sebuah penjelasan-penjelasan.

Sedangkan data yang diperoleh dari daftar pertanyaan akan dipilih terlebih dahulu dan kemudian disajikan dengan cara pemeriksaan dan penelitian data yang diperoleh untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.

6. Analisis Data/Bahan Hukum

Berdasarkan sifat penelitian tersebut yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis bahan hukum yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum skunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam skripsi ini dilakukan menggunakan metode induktif. Menurut Purwanto pendekatan induktif merupakan pendekatan pengajaran yang bermula dengan menyajikan sejumlah keadaan khusus kemudian dapat disimpulkan menjadi suatu fakta, prinsip, atau aturan. Metode ini sering disebut sebagai sebuah pendekatan pengambilan kesimpulan dari khusus menjadi umum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdukadir Muhamad, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *hukum dan penelitian hukum*, Bandung: PT. CitraAditya Bakti.
- Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika Jakarta,PT Grafindo Persada.
- Bagir Manan, 2008, "*Pedoman Teknis Admnistrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Peradilan Khusus*", Jakarta, Sinar Grafika.
- Belajar. Soerjani Soekanto, 2006, *Penghantar Ilmu Hukum*, Jakarta, UI Press.
- Dirjen Badilum MARI, 2019, *Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri*.
- Dr. Herri Swantora, 2019, "*Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan*", Jakarta, Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Dr. Herri Swantoro, 2019, "*Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri*", Jakarta, Direktorat Jenderal Badan Peradilan Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Dr. Supriyadi, 2020, *Hukum Perkreditan Dan Penyelesaiannya*, Semarang, Jl. Randusari pos III.
- Eresco.Sabian Usman, 2009, *Dasar-Dasar Sosiologi*, Yogyakarta, Pustaka Jakarta.Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2002, Jakarta, Balai Pustaka.
- M. Agus Santoso, 2014, *Hukum,Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*,Jakarta, Ctk. Kedua, Kencana.
- M. Tanziel Aziezi dan Nur Syarifah, 2019, *Kertas Penguatan Sistem Eksekusi Sengketa Perdata di Indonesia*, Kuningan, Jakarta, Lembaga Kajian dan Advokasi Independensi Peradilan Indonesian Institute for Independent Judiciary Puri Imperium Office Plaza, Ground Floor, Unit G1A Jalan Kuningan Madya Kav. 5-6.
- M. Tanziel Aziezi dan Nur Syarifah, 2019, *Kertas Penguatan Sistem Eksekusi Sengketa Perdata di Indonesia*, Kuningan, Jakarta, Lembaga Kajian dan Advokasi Independensi Peradilan Indonesian

Institute for Independent Judiciary Puri Imperium Office Plaza,
Ground Floor, Unit G1A Jalan Kuningan Madya Kav. 5-6.

M. Yahya Harahap, 2004, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktiaan dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika.

Munir Fuady, 2014, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, PT. Citra AdityaBakti.

Peter Mahmud marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata EdisiRevisi*, Jakarta, PT Radnya Paramita.

Rochmat 1987, *Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung,

Soerjano Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Normatif*, Jakarta, RajawaliPress.

Subekti, 1987, Hukum Perjanjian, Jakarta, Intermassa.

Syamsul Arifin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan, Medan area UniversityPress.

Tazkiatun Nafs Az Zahra, 2015, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Debitur*, Jakarta, UIN Syarif Hidayatullah.

Wildan Suyuthi, "*Sita Dan Eksekusi*", Tata Nusa Jakarta, 2004

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Staatbld 184 No23.

C. Jurnal

Arie S. Hutagalung, 2008, "Praktek Pembebanan Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di Indonesia," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 2.

- Azra Balqis, 2022, "Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur", *Jurnal Hukum*, Semarang, Vol. 9 NO.1, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
- Mitha Christina Ginting, 2020, "Peranan Modal Kerja Dalam Meningkatkan Profitabilitas", *Jurnal Manajemen*, Medan, Vol. 4, No.2, Universitas Methodist Indonesia.
- Muhamad Kholid, 2015, "Kewenangan Pengadilan Negeri Dan Lembaga Arbitrase Dalam Penyelesaian Sengketa Bisnis", *Jurnal Hukum dan Kemanusiaan*, Vol. 9 NO. 1, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
- Muhammad Zainal Abidin, 2018, "Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitur", *Jurnal Notaire*, Surabaya, Volume 1 Nomor 2, Universitas Airlangga.
- Nur Rizki Siregar dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2022, "Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi", *Jurnal USM Law Review*, Jakarta, Vol. 5 No 1, Universitas Indonesia.
- Purbandari, 2013, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit", *Jurnal Ilmiah*, Vol. 10 No. 3, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Mpu Tantular.
- Sambodo Purnomo Yogo, 2016, "Spesialisasi dan Diferensiasi Peran TNI/Polri Dalam Strategi Pertahanan Keamanan Negara (Tanggapan Terhadap RUU Kamnas)", *Jurnal Ilmu Kepolisian*, Jakarta Selatan, STIK.
- Sayyid Muhammad Z. A, dkk, 2020, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen PT. PLN (PERSERO) Balikpapan Terkait Adanya Pemadaman Listrik", *Jurnal Lex Suprema*, Balikpapan, Vol. 2 No 1.
- Sri Hartati, Setiati W, dan Iffah N, 2017, *Jurnal Civics*, "Eksekusi Putusan Hakim Dalam Sengketa Perdata Di Pengadilan Negeri Sleman", Yogyakarta, Vol. 14, No 2, Universitas Negeri Yogyakarta.
- Wibisono Oedoyo, 2022, "Analisis Putusan Hakim Dalam Pelaksanaan Eksekusi Perkara Perdata Di Indonesia", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10 No. 7, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Pancasila.

D. Internet

Pengadilan Negeri Lubuklinggau, Wilayah Yuridikasi, <https://pn-lubuklinggau.go.id/index.php/tentang-pengadilan/profil-pengadilan/wilayah-yurisdiksi>, diakses Tanggal 22 Desember 2023. Pukul 19.30

Pengadilan Negeri Lubuklinggau, Struktur Organisasi Pengadilan, <https://pn-lubuklinggau.go.id/index.php/tentang-pengadilan/profil-pengadilan/struktur-organisasi>, diakses 22 Desember 2023, Pukul 20.00

Pengadilan Negeri Lubuklinggau, Sejarah Pengadilan Negeri Lubuklinggau, <https://pn-lubuklinggau.go.id/index.php/tentang-pengadilan/profil-pengadilan/sejarah-pengadilan>, diakses Tanggal 22 Desember 2023. Pukul 19.30

Pengadilan Negeri Lubuklinggau, “Reviu Rencana Strategis Tahun 2020-2024”<https://pn.lubuklinggau.go.id/images/sakip/2023/2.%20RENSTRA%202020-2024.pdf>, Hlm 5, diakses Tanggal 22 Desember 2023. Pukul 19.30

E. Penetapan Pengadilan

Penetapan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1 A Nomor: 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg.