

ABSTRAK

Skripsi dengan judul Eksaminasi Putusan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Agama Kediri Nomor: 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr) ini ditulis oleh Hesti Wahyu Wulansari, NIM 12101193131, dengan Pembimbing Amilis Kina, M.E.I.

Kata Kunci: Eksaminasi, Putusan, Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan.

Wanprestasi yang terjadi pada akad pembiayaan murabahah menjadi satu hal yang sering terjadi dalam dunia perbankan syariah. Apalagi terhadap perjanjian dengan jaminan yang diikat hak tanggungan memiliki konsekuensi tersendiri. Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, terhadap wanprestasi yang terjadi maka objek jaminan bisa dilelang secara *parate executie* yaitu eksekusi lelang secara langsung tanpa menunggu persetujuan dari debitur serta tidak melalui proses di pengadilan. Karena pelaksanaan lelang ini dilakukan langsung oleh kreditur, di kemudian hari akan muncul perlawanan atas pelaksanaan lelang tersebut. Seperti dalam putusan nomor: 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. yang berisi tentang gugatan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan. Dasar gugatan ini karena debitur menyatakan bahwa tindakan kreditur melakukan lelang eksekusi secara *parate* ini merupakan perbuatan melawan hukum sebab dilaksanakan tanpa sepengetahuan debitur dan terjadi sebelum masa perjanjian berakhir.

Tujuan penelitian ini adalah: 1) untuk mengetahui secara jelas pertimbangan hakim pada putusan nomor: 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tentang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan; 2) untuk mengkaji eksaminasi putusan nomor: 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr tentang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode kepustakaan dengan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber data yang diteliti adalah dari Undang-Undang dan data kepustakaan dengan analisis data menggunakan secara deskriptif analitis.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Pertimbangan hakim dalam putusan tersebut terkait wanprestasi dan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat menyatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi sehingga pelaksanaan lelang eksekusi secara *parate executie* tersebut telah sah secara hukum sehingga tidak bisa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. 2) Pertimbangan hakim yang dianalisis sudah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga menegaskan bahwa lelang eksekusi secara *parate executie* itu dilakukan tanpa proses di pengadilan sehingga bisa dilakukan tanpa menunggu persetujuan dari debitur dan bisa dilakukan tanpa menunggu jatuh tempo perjanjian.

ABSTRACT

This undergraduate thesis entitled “Examination of Court Decisions on the Auction of Mortgage Execution over Property Constituting the Object of a Dispute as Reviewed under Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights (A Study of the Decision of the Kediri City Religious Court Number: 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr)” was written by Hesti Wahyu Wulansari, Student ID 12101193131, under the supervision of Amilis Kina, M.E.I.

Keywords: Examination, Court Decision, Execution Auction, Mortgage Rights.

Default arising from a murabahah financing agreement is a common occurrence in the Islamic banking sector, particularly in agreements secured by mortgage rights, which carry specific legal consequences. Based on the Mortgage Rights Law, in the event of default, the collateral object may be sold through a *parate executie*, namely a direct execution auction conducted without the debtor’s consent and without court proceedings. Since this auction is carried out directly by the creditor, resistance or objections to its implementation may arise in the future. This is reflected in Decision Number 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr, which concerns a claim of an unlawful act regarding the execution auction of mortgage rights over the collateral object. The basis of the claim was the debtor’s assertion that the creditor’s action in conducting the *parate executie* constituted an unlawful act because it was carried out without the debtor’s knowledge and before the expiry of the agreement period.

The objectives of this research are: 1) to clearly identify the judges’ considerations in Decision Number 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr concerning the execution auction of mortgage rights over the collateral object; and 2) to examine the said decision regarding the execution auction of mortgage rights over the collateral object as reviewed under Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights.

The research method used in this undergraduated thesis is a library research method with a normative legal research type. This study uses a statutory approach and a case approach. The data sources examined consist of statutory regulations and library materials, with data analysis conducted descriptively and analytically.

The results of this research indicate that: (1) the judges’ considerations in the decision regarding default and unlawful acts by the Defendant state that the debtor had committed default; therefore, the implementation of the execution auction through *parate executie* was legally valid and could not be categorized as an unlawful act; and (2) the analyzed judicial considerations are in accordance with the Mortgage Rights Law, thereby affirming that an execution auction through *parate executie* is conducted without court proceedings, may be carried out without the debtor’s consent, and may be executed without waiting for the maturity of the agreement.

الملخص

هذه الرسالة الجامعية بعنوان "دراسة نقدية لحكم مزاد تنفيذ الرهن العقاري على محل الضمان عند القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن الرهن العقاري دراسة قراري المحكمة الدينية) كديري رقم : 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr كتبتها هيستي واهيو وولأن ساري، رقم: 12101193131، تحت إشراف أميليس كينا، M.E.I.

يعد الإخلال باعقد في عقد تمويل المرابحة من الأمور الشائعة في عالم الصيرفة الإسلامية. ولا سيما أن للاتفاقيات المصحوبة بالضمان المرتبط بالرهن العقاري تبعات خاصة. وبناء على قانون الرهن العقاري، فإنه في حالة حدوث الإخلال بالعقد، يمكن بيع محل الضمان بالمزاد العلني عن طريق التنفيذ المباشر (Parate Executie)، وهو تنفيذ المزاد مباشرة دون أُنظار كوا فقة المدين ودون المرور بالجراء اتالقضائية. وبما أن تنفيذ هذا المزاد يقوم به الدائن مباشرة، فسوف تظهر في المستقبل معارضة على تنفيذ ذلك المزاد. كما هو الحال في القرار رقم: 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr الذي يتضمن دعوى الفعل المحالف للقانون بشأن تنفيذ مزاد الرهن العقاري على محل الضمان. وأساس هذه الدعوى هو أن المدين يدعي أن إجراء الدائن في إجراء هذا الكزاد التنفيذي المباشر يعد فعلا مخالفا القانون لأنه نفذ دون علم المدين وقبل انتهاء مدة الاتفاقية.

أهداف هذا البحث هي: (1) لمعرفة اعتبارات القاضي بوضوح في القرار رقم : 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr بشأن مزاد تنفيذ الرهن العقاري على محل الضمان؛ (2) لدراسة النقد في القرار رقم : 589/Pdt.G/2017/PA.Kdr بشأن مزاد تنفيذ الرهن العقاري على محل الضمان عند القانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن الرهن العقاري.

منهج البحث المستخدم في كتابة هذه الرسالة الجامعية هو منهج الدراسة المكتبية بنوع البحث القانون المعياري. ويستخدم هذا البحث المدخل القانون (Statute Approach) ومدخل الحالة (Case Approach) وأما مصادر البيانات المدروسة فهي من القوانين والبيانات المكتبية، مع تحليل البيانات بالأسلوب الوصفي التخليلي.

تدل نتائج هذا البحث على أن: (١) اعتبارات القاضي في ذلك القرار المتعلق بالإخلال بالعقد والفعل المخالف للقانون نت قبل المدعى عليه تنص على أن

المدين قد أخل بالعقد، وبذلك فإن تنفيذ هذا المزداد التنفيذ المباشر (Parate Executie) قد صح قانون بحيث لا يمكن تصنيفه كفعل مخالف القانون. ٢) اعتبارات القاضي المدروسة قد توا فقت نع قانون الرهن العقاري، مما يؤكد أن هذا المزداد التنفيذي المباشر يتم دون المرور بالإجراءات القضائية، بحيث يمكن تنفيذه دون انتظار موافقة المدين ودون انتظار حلول أجل الاتفاقية.