



TANTANGAN DALAM PENYELESAIAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PENGADILAN AGAMA

Revita Dwi Wibowo¹, Moelki Fahmi Ardliansyah², Shely Nasya Putri³

¹UIN Jurai Siwo Lampung ; revitadwiwibowo123@gmail.com

²UIN Jurai Siwo Lampung ; moelkifahmiardliansyah@metrouniv.ac.id

³UIN Jurai Siwo Lampung ; shelynasya@metrouniv.ac.id

Received: 14 Dec 2024; Accepted: 28 Juni 2025; Published: 30 Juni 2025

Abstract : *This research aims to analyze to find and understand the procedure for executing collateral rights in the Religious Courts and what difficulties an executor faces when executing collateral rights in the Religious Courts. This research uses a qualitative research method with a case study that focuses on the Sukadana Religious Court. This approach is important because it allows us to capture the complexity in the context of the challenges faced in resolving mortgage execution cases and the judge's attitude in accepting and resolving them. The discussion in this research is to explain the Procedure for Completing the Execution of Mortgage Guarantees in Religious Courts, the challenges in Completing the Execution of Mortgage Guarantees in Religious Courts and the Judge's attitude in resolving if there are challenges in Executing Mortgage Guarantees in Religious Courts. The results of this research show that the Sukadana Religious Court has a strong commitment to resolving every case to completion, the right attitude and clear procedures are very important to ensure that the execution of mortgage rights can be carried out fairly and efficiently, providing legal certainty for all parties involved.*

Keywords: *Challenges; Execution of Mortgage Rights; Religious Courts*

Abstrak : Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis untuk menemukan dan memahami bagaimana prosedur eksekusi hak jaminan hak tanggungan di Pengadilan Agama dan apa saja kesulitan yang dihadapi oleh seorang eksekutor saat melakukan eksekusi hak jaminan hak tanggungan di Pengadilan Agama. Penelitian ini menggunakan metode Penelitian kualitatif dengan studi kasus yang berfokus pada Pengadilan Agama Sukadana. Pendekatan ini penting karena memungkinkan untuk menangkap kompleksitas dalam konteks Tantangan yang di hadapi dalam

menyelesaikan perkara eksekusi jaminan hak tanggungan serta sikap Hakim dalam menerima dan menyelesaikannya. Pembahasan pada penelitian ini yaitu menjelaskan Prosedur Penyelesaian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Pengadilan Agama, tantangan Dalam Menyelesaikan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Pengadilan Agama dan sikap Hakim dalam menyelesaikan jika adanya tantangan dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Pengadilan Agama. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Pengadilan Agama Sukadana memiliki komitmen kuat untuk menyelesaikan setiap perkara hingga tuntas, sikap yang tepat dan prosedur yang jelas sangat penting untuk memastikan bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dijalankan dengan adil dan efisien, memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Kata Kunci: *Tantangan, Eksekusi Hak Tanggungan, Pengadilan Agama*

Pendahuluan

Perkara ekonomi syariah hanya dapat ditangani oleh Pengadilan Agama. Dengan penerapan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah untuk menggantikan *hipotek* dan *credietverband*, eksekusi jaminan hak tanggungan di Pengadilan Agama mendapat manfaat (Mukhlis & Patimah, 2021). Dalam hal ini Ketua pengadilan agama bertanggung jawab untuk memutuskan apakah hak tanggungan atau sita jaminan harus dilaksanakan (Fathiyah & Nurhasanah, 2020). Jurusita memiliki tugas untuk melaksanakan putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Dengan adanya esksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama untuk menegaskan kepada debitur bahwa kesepakatan yang telah di sepakati harus di laksanakan sesuai kesepakatan tersebut tetapi jika tidak adanya tindak lanjut semestinya melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan diluar kesepakatan.

Menurut John Rawls, keadilan harus dibangun berdasarkan dua prinsip utama. Pertama, semua umat manusia mempunyai hak yang sama atas berbagai kebebasan mendasar yang sejalan dengan kebebasan serupa yang dinikmati oleh umat manusia lainnya. Kedua, perbedaan-perbedaan sosial, agama, dan ekonomi harus diatur sedemikian rupa sehingga perbedaan-perbedaan tersebut bermanfaat bagi semua orang, dan demi terwujudnya kedudukan, kedudukan, kedudukan, dan kebebasan yang terbuka bagi semua orang (Taufik, 2013). Dalam konteks eksekusi hak tanggungan, teori John Rawls dapat diterapkan untuk menilai bagaimana sistem hukum secara adil

melindungi kepentingan debitur dan kreditur. Penerapan teori keadilan Rawls dalam eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama merupakan upaya untuk memastikan bahwa proses penegakan hukum dilakukan secara adil tidak hanya terhadap kreditur yang mempunyai tagihan atas utangnya, tetapi juga terhadap Debitur lain mungkin menderita kerugian sosial ekonomi.

Penelitian-penelitian sebelumnya yang berhubungan dengan eksekusi hak tanggungan umumnya berfokus pada mekanisme eksekusi hak tanggungan dan bukan pada keamanan utang berdasarkan hukum perdata. Penelitian yang dilakukan oleh Fadli Daud Abdullah dkk. Penelitian ini mengkaji tentang Putusan Pengadilan Agama Sumber Kabupaten Cirebon dalam Tata Cara Penyitaan Hak Tanggungan Syariah pada Perkara Murabahah Nomor 2008/Pdt.G/2020/PA. Sumber. Menelaah peran dan tindakan pengadilan agama dalam menangani perkara penegakan hukum, penilaian jaminan utang, dan melindungi hak-hak debitur dan kreditur dalam litigasi ekonomi syariah (Abdullah et al., 2023). Sehubungan dengan hal tersebut, penelitian lain dilakukan oleh Muhammad Fitri Adi dkk. Penelitian ini menyelidiki kasus-kasus ekonomi syariah yang diajukan ke pengadilan agama, khususnya penyelesaian akad Murabahah dimana nasabah telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak termasuk penyitaan (Adi et al., 2022). Penelitian terkait eksekusi hak tanggungan dalam konteks hukum syariah. Keduanya fokus pada proses pengadilan baik yang berfokus pada prosedur pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan menyelidiki tantangan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan sikap hakim dan juru sita dalam menghadapi tantangan tersebut.

Tujuan penelitian ini adalah untuk melengkapi kekurangan penelitian-penelitian sebelumnya dengan memberikan analisis yang cermat terhadap tantangan yang dihadapi saat menangani perkara eksekusi jaminan hak tanggungan. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus untuk menjawab beberapa pertanyaan riset utama, yaitu: bagaimana proses pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan di Pengadilan Agama? Apa saja tantangan yang mungkin muncul selama pelaksanaan eksekusi tersebut? Dan bagaimana sikap hakim dalam menyelesaikan perkara saat menghadapi berbagai tantangan tersebut? Dengan menjawab pertanyaan-pertanyaan ini secara

mendalam, penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas dan komprehensif mengenai proses dan hambatan dalam penyelesaian eksekusi jaminan hak tanggungan di Pengadilan Agama.

Wanprestasi adalah istilah hukum yang berarti kegagalan seseorang untuk memenuhi kewajiban yang sudah disepakati dalam perjanjian. Dalam hal ini, kreditur adalah pihak yang memberikan kredit, sedangkan debitur adalah pihak yang menerima kredit tersebut. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, misalnya gagal membayar utang sesuai waktu yang dijanjikan, maka debitur dianggap wanprestasi. Penyitaan adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak berwenang, seperti pengadilan, untuk menyita barang milik debitur yang wanprestasi. Penyitaan ini dilakukan sebagai upaya untuk memenuhi kewajiban yang belum dipenuhi atau sebagai pelaksanaan putusan pengadilan.

Metodologi

Penelitian tentang "Tantangan Dalam Penyelesaian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Pengadilan Agama" akan memberikan penjelasan tentang metodologi yang digunakan dalam penelitian ini. Tujuan penelitian ini adalah untuk menemukan dan memahami bagaimana prosedur eksekusi hak jaminan hak tanggungan di Pengadilan Agama, serta kesulitan apa saja yang dihadapi oleh seorang eksekutor saat melakukan eksekusi hak jaminan hak tanggungan di Pengadilan Agama.

Penelitian ini termasuk Penelitian lapangan merujuk pada pendekatan penelitian kualitatif yang menggunakan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Dalam pengambilan sampel, penelitian ini menggunakan *purposive sampling*, yaitu pemilihan informan secara sengaja berdasarkan kriteria tertentu yang relevan dengan fokus penelitian (Sugiyono, 2017). Informan yang dipilih terdiri dari hakim, juru sita, dan pihak lain yang memiliki pengalaman langsung dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama. Teknik sampling ini memungkinkan penelitian untuk memperoleh data yang mendalam dan relevan terkait tantangan dan sikap para pelaku dalam proses eksekusi.

Proses analisis data dilakukan dengan langkah-langkah seperti reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (Septiani & Wardana, 2022). Pendekatan ini

penting karena memungkinkan untuk menangkap kompleksitas dalam konteks Tantangan yang di hadapi Hakim dalam menyelesaikan perkara eksekusi jaminan hak tanggungan serta sikap Hakim dalam menerima dan menyelesaikannya.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode interpretasi yang mendalam terhadap data wawancara dan bahan hukum yang telah dikumpulkan. Dengan penyajian Kembali atas data untuk memhami isinya, melakukan deskripsi untuk mengidentifikasi pola temuan dengan pandangan untuk memberikan atas makna temuan tersebut. Tahap analisis ini penting untuk menghasilkan pemahaman dan pengetahuan yang komprehensif yang mendalan tentang masalah dalam penelitian ini.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Prosedur Penyelesaian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Pengadilan Agama

Penyelesaian eksekusi hak tanggungan melibatkan serangkaian langkah hukum untuk menyelesaikan perkara dengan adanya ketentuan hukum untuk menjadikan dasar penyelesaian sengketa untuk mencari keadilan. Menurut teori hukum acara perdata, seperti yang dikemukakan oleh Mertokusumo (2010), hukum acara bertujuan untuk menegakkan hukum materiil melalui prosedur formal yang menjamin perlindungan hak-hak para pihak. Dengan demikian, eksekusi merupakan tahap akhir dari proses peradilan yang bertujuan merealisasikan isi putusan atau perjanjian yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan adanya ketentuan hukum itu maka prosedur ini dapat sedikit bervariasi tergantung pada yurisdiksi tempat properti berada dan peraturan lokal yang mengatur eksekusi hak tanggungan. Prosedur ini diikuti dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku yang dijamin oleh hak tanggungan tersebut. Dengan adanya ketentuan hukum berlaku bahwa bisa dipastikan dalam penyelesaian Eksekusi Hak Jaminan Hak Tanggungan dari semua pihak terlindungi dan terselesaikan dengan damai.

Tabel 1 Prosedur Penyelesaian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Pengadilan Agama

Proses	Narasi	Informasi/sumber
--------	--------	------------------

Regulasi	Menurut Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang membedakan hak atas tanah.	Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
Proses Eksekusi	Tidak ada Undang-Undang khusus yang mengatur proses eksekusi hak tanggungan, jadi Pasal 54 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 ini diberlakukan. Pengadilan agama atau syari'iah secara otomatis berwenang untuk mengeksekusi hak tanggungan sebagai perjanjian <i>assesor</i> terhadap perjanjian pokok jika perjanjian tersebut didasarkan pada akad syariah. Intinya, jika perjanjian transaksi antara pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan didasarkan pada undang-undang syariah, maka pengadilan agama atau mahkamah syariah berwenang untuk melaksanakan hak tanggungan atas pembiayaan tersebut.	https://www.pasukadana.go.id/artikel-makalah/422-praktik-eksekusi-hak-tanggungan-akad-syariah-oleh-al-fitri-s-ag-s-h-m-h-4-12

Pembuktian Sita Jaminan	Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menetapkan bahwa pemberian hak tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".	PROSES EKSEKUSI TERHADAP HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH – APP Lawfirm
SOP Eksekusi	Standar Operasional Prosedur (SOP) Eksekusi, pertama adanya Pemberkasan dan diterima oleh pihak pengadilan, <i>Aanmaning</i> /Peneguran, Sita Eksekusi, Eksekusi <i>rill</i> /Pengosongan dan Eksekusi lelang. Dalam Sita jaminan mengikuti ketentuan Prosedur eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama, rujukan hukum mengacu pada perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.	Standar Operasional Prosedur (SOP) Eksekusi
Perkara (2023-2024)	Sejak tahun 2023-2024 Sudah menangani 4 Perkara Hak tanggungan, 2 sudah dapat diselesaikan dengan Damai, yang 2 sedang dalam proses Perdamaian.	AA (38) Juru Sita

Data tabel 1 merupakan proses pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama. Eksekusi dilakukan setelah adanya *pertama*, permohonan dari pihak pengajuan eksekusi dengan melengkapi pemberkasan dan dimana objek hak tanggungan berada baik secara langsung. *Kedua*, setelah menerima pendaftaran permohonan eksekusi, ketua Pengadilan Agama memeriksa kelengkapan berkas

perkara. Mereka menyelidiki sertifikat hak tanggungan, yang terdiri menurut dokumen misalnya perjanjian utang, janji untuk memberikan hak tanggungan, dan akta pemeberian hak tanggungan, serta sertifikat hak tanggungan yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Nasional. *Ketiga*, tahap Aanmaning atau peneguran, dilakukan oleh juru sita yang ditunjuk langsung oleh Panitera atau Wakil Panitera Prosestergugat Aanmaning dalam waktu tiga hari setelah menerima berkas dari Panitera. *Keempat*, setelah Ketua Pengadilan Agama atau Panitera menerima surat permohonan sita eksekusi dari pemohon, juru sita ditunjuk dan sita eksekusi dilaksanakan pada hari yang sama. *Kelima*, juru sita memberi tahu para pihak tentang proses eksekusi rill atau pengosongan. *Keenam*, eksekusi lelang: Panitera atau wakil panitera menunjuk juru sita untuk melakukan eksekusi lelang dari Kuasa Pengguna Anggaran (KPA) tidak lebih dari dua hari setelah pembayaran Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM).

Sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan diartikan sebagai jaminan yang diperoleh dari suatu perjanjian. Tabel 1 memberikan penjelasan secara menyeluruh mengenai proses eksekusi jaminan hak tanggungan di Pengadilan Agama. Sebagai pemegang hak tanggungan, pemohon lelang harus mendaftarkan sebelum mengajukan permohonan lelang ini memerlukan bukti sertifikat, *aamaning*/peneguran oleh jurusita, sita eksekusi, eksekusi rill/pengosongan, dan eksekusi lelang. Prosedur ini sesuai dengan kaidah hukum acara perdata, yang menekankan pada asas legalitas, *due process of law*, dan perlindungan hak-hak keperdataan para pihak (Mertokusumo, 2010). Hakim tunggal dalam eksekusi hak tanggungan adalah proses di mana seorang hakim ditugaskan untuk memutuskan bagaimana hak tanggungan diterapkan terhadap suatu objek yang dijamin, dari proses pendaftaran permohonan hingga eksekusi, yang dipegang utuh oleh ketua. Diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan menggunakan Tanah, hak tanggungan sendiri merupakan jaminan satu jenis agunan yang dipakai pada transaksi properti pada Indonesia.

Tantangan Dalam Menyelesaikan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Pengadilan Agama

Tantangan yang muncul ketika pelaksanaan penyelesaian eksekusi jaminan hak tanggungan yaitu sikap pihak yang merasa di rugikan merasa tidak terima munculah tantangan-tantangan dalam eksekusi tersebut diantaranya penolakan, pengosongan tempat, tidak puas dengan hasil keputusan dan adanya penghalang lain dari pihak tergugat untuk menolak adanya eksekusi jaminan hak tanggungan tersebut. Sengketa ekonomi syariah adalah konflik antara dua atau lebih pelaku ekonomi yang beroperasi sesuai dengan hukum ekonomi syariah. Karena pemahaman yang berbeda tentang hak atau kepentingan yang berbeda, keduanya dapat memiliki konsekuensi hukum dan masing-masing dapat dihukum.

Namun, tantangan dalam eksekusi hak tanggungan tidak hanya bersifat teknis. Secara sistemik, hambatan juga muncul dari ketidakjelasan regulasi, khususnya dalam konteks perkara berbasis akad syariah. Belum adanya aturan eksekusi yang secara spesifik mengatur hak tanggungan syariah menyebabkan ketergantungan pada ketentuan umum dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Hal ini berimplikasi pada ambiguitas prosedur dan potensi tumpang tindih kewenangan lembaga peradilan. Hambatan sistemik lainnya meliputi kendala dalam koordinasi lintas lembaga, seperti antara pengadilan, kantor pertanahan, dan kepolisian, serta persoalan administratif yang memperlambat proses sita maupun lelang. Menurut teori hukum acara perdata (Mertokusumo, 2010), eksekusi merupakan tahap akhir dari proses peradilan yang menegakkan isi putusan atau perjanjian yang telah berkekuatan hukum tetap. Jika prosedur ini tidak didukung oleh sistem yang kuat, maka pelaksanaan eksekusi dapat terhambat bahkan gagal.

Di sisi lain, tantangan teknis operasional lebih banyak dipengaruhi oleh faktor-faktor lapangan seperti perbedaan latar belakang budaya, kondisi geografis, hingga kesiapan emosi masyarakat terhadap putusan pengadilan. Menurut informasi dari juru sita AA (38), meskipun SDM juru sita di Pengadilan Agama dinilai memadai dan profesional, hambatan tetap muncul karena karakteristik wilayah dan sikap masyarakat yang kadang menolak pelaksanaan eksekusi. Hakim NH (47) juga mengungkapkan bahwa ada pihak yang dengan sengaja melakukan penghalangan seperti membakar ban

dan menciptakan kerusuhan. Hambatan ini menjadi cermin bahwa selain aspek yuridis, penyelesaian eksekusi membutuhkan pendekatan sosial yang bijak dan koordinasi lintas sektor yang efektif. Dengan memahami perbedaan antara tantangan sistemik dan teknis ini, solusi yang ditawarkan dapat diarahkan secara lebih tepat, baik melalui reformasi kebijakan di tingkat peradilan maupun penguatan strategi pelaksanaan di lapangan.

Table 2 Tantangan Dalam Menyelesaikan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama

Faktor	Pernyataan	Informan
Kendala/masalah	Setiap Perkara Eksekusi yang ditangani mempunyai karakteristik dan problematika yang berbeda Latar belakang, Geografis, Kultur Sosial Masyarakat menjadikan salah satu penyebab terjadinya tantangan dan hambatan dalam menghadapi Perkara sita Eksekusi.	AA (38) Juru sita
Merasa tidak adil dan puas dengan hasil Keputusan	Benar. Pihak-pihak tereksekusi dengan sengaja menghambat proses eksekusi dengan berbagai cara, termasuk dengan membakar ban mobil lama untuk menghalangi aparat keamanan dan mencegah tim dan pelaksana eksekusi masuk ke lokasi. Selain itu, beberapa dari mereka dengan sengaja mabuk dan membuat keadaan menjadi kacau dengan berteriak-teriak.	NH (47) Hakim
Hambatan	Eksekusi Hak Tanggungan terhambat oleh hambatan yuridis dan non yuridis.	NH (47) Hakim
Keterbatasan sumber daya peradilan	Tidak, Untuk di Pengadilan Agama Tenaga Jurusita terdiri dari 4 Orang Jurusita yang professional dan Senior, Sehingga dari Sisi SDM cukup memadai untuk melaksanakan SITA maupun Eksekusi.	AA (38) Juru sita

Tabel 2 menunjukkan masalah yang terkait dengan penyelesaian eksekusi jaminan hak tanggungan di pengadilan agama. Menurut informan ketua hakim, beberapa

masalah yang muncul saat menangani kasus tersebut termasuk pihak yang merasa tidak adil atau tidak puas dengan keputusan tersebut, pihak debitur yang tidak terima dan membuat kegaduhan saat eksekusi dilakukan. Selain itu, ada hambatan yuridis dan non yuridis yang menyebabkan eksekusi hak tanggungan tidak dilakukan dengan baik. Menurut AA selaku jurusita dalam eksekusi jaminan hak tanggungan ini berpendapat bahwa hambatan-hambatan yang menjadikan tantangan yaitu perbedaan karakteristik dan problematika yang berbeda latar belakang, geografis, serta kultur sosial Masyarakat. Dan menurut AA selaku juru sita bahwa sumber daya peradilan tidak termasuk menjadikan tantangan dalam penyelesaian eksekusi hak tanggungan karena Untuk di Pengadilan Agama Tenaga Jurusita terdiri dari 4 Orang Jurusita yang professional dan Senior, Sehingga dari sisi Sumber daya manusia cukup memadai untuk melaksanakan sita maupun Eksekusi.

Tabel 2 menggambarkan secara keseluruhan mengenai tantangan yang di hadapi seorang hakim dan jurusita dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama. Timbulnya tantangan ketika dari pihak debitur atau orang memberikan hak tanggungan merasa tidak adil dengan putusan eksekusi hak tanggungan akan berbuat berbagai cara untuk menggagalkan atau pun membuar ricuh keadaan itu semua bisa disebut dengan hambatan yuridis. Hambatan yuridis yang dimaksud meliputi perselisihan mengenai kewajiban, prosedur hukum, keberatan atau gugatan hukum, ketidakterediaan barang jaminan, pendekatan konkursus (*pailid*). Adapun hambatan non yuridis berupa kondisi pasar, kondisi ekonomi, kondisi fisik properti, proses administrasi, perlawanan atau protes sosial, ketersediaan prosedur penyelesaian sengketa, aspek psikologis dan emosional. Pihak yang terlibat seperti hakim dan jurusita sebagai eksekutor dalam eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama ini memiliki prinsip-prinsip pertimbangan yang tidak merugikan dari salah satu pihak.

Dalam konteks hukum perdata, tantangan ini dapat dipahami melalui teori wanprestasi dan pelaksanaan eksekusi sebagai bagian dari pemenuhan kewajiban kontraktual. Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), seorang debitur yang tidak memenuhi kewajibannya terhadap kreditur

dianggap melakukan wanprestasi, sehingga kreditur berhak menuntut pelaksanaan prestasi atau ganti rugi. Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan mekanisme hukum yang digunakan kreditur untuk memaksa pemenuhan kewajiban tersebut. Namun, sebagaimana dijelaskan oleh Subekti (1996), dalam pelaksanaan eksekusi seringkali muncul hambatan-hambatan yuridis, seperti keberatan hukum dan proses administratif, serta hambatan non-yuridis yang terkait kondisi sosial dan psikologis para pihak. Oleh karena itu, hakim dan juru sita harus mempertimbangkan prinsip keadilan kontraktual dan itikad baik (*good faith*) dalam menyelesaikan sengketa, agar pelaksanaan eksekusi tidak menimbulkan kerugian yang tidak perlu bagi salah satu pihak dan tetap menjunjung asas kepastian hukum.

Sikap Hakim dalam menyelesaikan jika adanya tantangan dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Pengadilan Agama

Sikap seorang hakim dalam menangani jika adanya tantangan yang ada harus memiliki prinsip yang selalu di pegang karena Hakim memiliki kewenangan dalam melaksanakan kewajibannya dalam menangani perkara sesuai dengan ketentuan hukum. Sikap seorang hakim tunggal dalam menangani sengketa ekonomi syariah harus mencerminkan integritas, kompetensi, dan komitmen terhadap penerapan hukum yang adil serta berlandaskan pada nilai-nilai keadilan Islam. seorang hakim di Pengadilan Agama berperan penting dalam menyelesaikan sengketa-sengketa dengan cara yang sesuai dengan nilai-nilai hukum Islam dan prinsip-prinsip keadilan.

Tabel 3 Sikap Seorang Hakim Dalam Menyelesaikan Tantangan Perkara Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama

Sikap	Pernyataan	Informan/sumber
Tetap/tidak melanjutkan perkara	Bagaimanapun Hukum Harus ditegakan Meskipun langit akan runtuh, Jadi Pengadilan Agama Sukadana Berkomitmen tidak ada perkara yang tidak bisa diselesaikan, maka tetap harus dijalankan hingga perkara tuntas.	AA (38) Juru sita
Melakukan sosialisasi kepada pihak	Dengan komunikasi dan koordinasi yang baik dengan pihak terkait, serta pendekatan yang Humanis (Komunikasi dan Musyawarah) dan memberikan edukasi kepada masyarakat yang	AA (38) Juru sita

	bersengketa tentang pentingnya memahami dan mematuhi hukum Alhamdulillah dapat menyelesaikan sengketa dengan baik.	
Menyelesaikan Eksekusi dengan berdasarkan keyakinan	Dalam praktik, Debitur selaku pemberi Hak Tanggungan sering memperlakukan Pasal 20 (1) dengan maksud untuk melumpuhkan eksekusi Hak Tanggungan. Namun, berdasarkan Pasal 3 ayat 1 UUHT, diharapkan bahwa Ketua Pengadilan Agama tidak akan mengabulkan keberatan tersebut dan tetap menjalankan eksekusi. Dengan demikian, kepentingan Kreditur untuk mendapatkan kembali uang mereka benar.	NH (47) Hakim
Upaya pemecahan adanya hambatan	Untuk hambatan non-juridik, koordinasi antara Pihak-pihak yang berkepentingan, penambahan personel keamanan, serta upaya sosialisasi dan penyuluhan hukum kepada masyarakat adalah cara upaya pemecahan hambatan yuridis dilakukan.	NH (47) Hakim

Data tabel 3 menggambarkan sikap seorang eksekutor dalam menyelesaikan tantangan dalam perkara eksekusi hak tanggungan. *Pertama* dengan tidak ada istilah perkara tidak terselesaikan meskipun langit akan runtuh Pengadilan Agama Sukadana Berkomitmen tidak ada perkara yang tidak bisa diselesaikan maka tetap harus dijalankan hingga perkara tuntas. *Kedua* jika adanya perbedaan karakteristik dan problematika setiap orang maka diadakannya sosialisasi terlebih dahulu antar pihak yang bersengketa tentang pentingnya memahami dan mematuhi hukum supaya dapat terselesaikannya dengan baik. *Ketiga*, menurut Hakim Ketua menyatakan bahwa jika ada masalah sesuai dengan ketentuan hukum, yaitu Pasal 3 ayat 1 UUHT, diharapkan bahwa Ketua Pengadilan Agama tidak akan mengabulkan keberatan tersebut dan akan tetap menjalankan eksekusi. Dengan demikian, kepentingan Kreditur dalam memperoleh kembali uang akan benar-benar dilindungi. Kelima, hambatan non yuridis dapat diatasi melalui koordinasi antara pihak terkait untuk sosialisasi dan penyuluhan hukum masyarakat, sedangkan hambatan yuridis dapat diatasi melalui hukum yang ada.

Keseluruhan data tabel 3 menggambarkan bentuk sikap jika menghadapi tantangan saat penyelesaian eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama. Sikap

eksekutor dalam konteks ini bisa merujuk kepada pihak yang bertanggung jawab untuk melaksanakan atau mengawasi proses eksekusi hak tanggungan (biasanya bank atau lembaga keuangan sebagai penerima tanggungan), sangat penting dalam menghadapi berbagai tantangan yang mungkin muncul selama proses eksekusi. Eksekutor harus memiliki sikap profesional, keterbukaan dan transparansi, fleksibilitas, komitmen pada prosedur hukum, empati dan pengertian, negosiasi dan mediasi, serta keberanian dalam mengambil Keputusan. Dengan mengambil sikap-sikap ini, eksekutor dapat mengurangi tantangan dan menjalankan proses eksekusi hak tanggungan dengan adil dan efisien bagi semua pihak yang terlibat.

Kajian ini memberikan gambaran menyeluruh mengenai proses eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama, mulai dari pengajuan permohonan oleh pemohon hingga penegakan hukum di tempat. Penulis berupaya mengidentifikasi keterkaitan antara permasalahan ini, pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan, dan Inkuisisi dengan menggabungkan penelitian yang ada dan mengacu pada bukti-bukti di lapangan. Dengan mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan hak tanggungan, maka pelaksana harus mempunyai prinsip untuk menyelesaikan perkara secara jujur, tanpa merugikan kreditur dan debitur.

Di Pengadilan Agama, hak tanggungan dilaksanakan melalui beberapa tahapan prosedur biasa. Pada tahap awal, pemohon harus meminta Eksekusi Hak Tanggungan perlu dilakukan kepada Ketua Pengadilan Agama. Untuk melakukannya, diperlukan beberapa dokumen, antara lain Sertifikat Hak Tanggungan, surat perjanjian utang antara Kreditur dan Debitur, bukti pendaftaran Hak Tanggungan yang ada di Kantor Pertanahan, serta surat teguran atau peringatan dari bank kepada Debitur (Abdullah et al., 2023). Ketua Pengadilan Agama memberikan teguran (*Aanmaning*) kepada pihak yang kalah dalam perkara sebelum melaksanakan eksekusi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Ferdinansyah et al., 2024). Setelah peneguran, ada sita eksekusi. Eksekusi *rill* atau pengosongan eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dikenakan tanggungan (Tanggungan & Tanggungan, 1996).

Polisi dan kepala desa berperan penting dalam eksekusi jaminan hak tanggungan, terutama dalam hal menjaga ketertiban dan menjamin kelancaran prosedur hukum. Sebagai lembaga penegak hukum, polisi mempunyai tanggung jawab untuk memastikan bahwa prosedur yang ditetapkan dipatuhi, konfrontasi fisik dihindari, dan hak-hak pihak-pihak yang terlibat dilindungi. Polisi bertugas memastikan prinsip keadilan dan keamanan dihormati dan hukuman mati dilaksanakan tanpa campur tangan pemangku kepentingan dan masyarakat sekitar. Sebaliknya, para pemimpin desa mempunyai peran yang lebih bersifat lokal dan sosial. Kepala desa membantu memfasilitasi komunikasi antara pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum, terutama dengan memberikan pemahaman kepada masyarakat desa tentang proses hukum yang sedang berlangsung. Kepala desa seringkali berperan sebagai penghubung antara aparat dan masyarakat. Oleh karena itu, penting bagi pemimpin desa untuk menunjukkan kebijaksanaan, empati, dan keterusterangan ketika menghadapi situasi yang dapat menimbulkan ketegangan.

Sulit bukan menjadi penghalang untuk menyelesaikan masalah yang ada. Pasal 20 ayat 1 UUHT mengatur bagaimana obyek hak tanggungan dapat dieksekusi jika debitur cidera janji. Ini dapat dilakukan dengan dua cara: eksekusi atas kekuasaan sendiri *parate eksekusi* atau *fiat eksekusi*, yaitu eksekusi melalui pengadilan (Sumeisy, 2014). Pada dasarnya pasal tersebut tidak menjelaskan jenis klasifikasi atau tindakan yang termasuk dalam cidera janji. Akibatnya, pemegang hak tanggungan tidak dapat melakukan eksekusi hak tanggungan dengan menggunakan titel eksekutorial meskipun debitur telah cidera janji (Ferdinansyah et al., 2024). Tantangan yang muncul dapat diselesaikan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam kaitannya menggunakan teori keadilan John Rawls, pentingnya perilaku eksekutor dalam menghadapi tantangan dalam eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama, yang bisa dianalogikan menggunakan prinsip-prinsip dasar pada teori keadilan Rawls. Salah satu aspek primer pada teori Rawls merupakan prinsip keadilan menjadi *fairness*, yang mengedepankan pemerataan dan perlakuan adil bagi seluruh pihak, terutama yang paling terpinggirkan atau dirugikan. Dalam hal ini, eksekutor, yang bertanggung jawab pada proses hukuman hak tanggungan, dibutuhkan buat bertindak

menggunakan profesionalisme, transparansi, ikut serta merasakan nilai-nilai yang sejalan menggunakan keadilan. Sikap fleksibilitas, komitmen dalam mekanisme hukum, dan kemampuan buat bernegosiasi bisa diinterpretasikan menjadi upaya buat memastikan bahwa eksekusi hak tanggungan tidak menambah kesulitan dalam pihak yang telah dirugikan. Eksekutor mengutamakan nilai-nilai tadi bisa dipercaya menjadi pihak yang berusaha buat meminimalkan ketidakadilan serta memastikan bahwa proses hukuman hak tanggungan dilakukan secara transparan dan sinkron dalam menegakkan prinsip keadilan lebih besar, demi kesejahteraan seluruh pihak terlibat.

Penelitian ini menggambarkan bahwa Prosedur yang digunakan di setiap tempat atau yuridiksi memiliki peraturan dan prinsip berbeda dengan adanya Standar Operasional Prosedur memudahkan dalam menyelesaikan perkara karena semua kegiatan jika tidak ada aturan hukum nya tidak akan terlaksana dengan baik. Dengan adanya tantangan dalam menyelesaikan perkara eksekusi hak tanggungan itu bukan menjadi penghambat bagi eksekutor dalam menyelesaikannya maka dengan adanya tantangan membuat sikap eksekutor keluar seperti dalam penanganan permasalahan antar pihak maupun hambatan lainnya seperti yuridis dan non yuridis.

Kesimpulan

Penelitian di bawah ini telah menjawab beberapa tujuan dari penelitian ini. Pertama, mengenai bagaimana proses pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan di Pengadilan Agama, ditemukan bahwa prosesnya dilakukan melalui beberapa tahapan, mulai dari pengajuan permohonan, pemeriksaan dokumen oleh hakim, aanmaning atau peneguran, penyitaan, pengosongan, hingga pelaksanaan lelang. Kedua, terkait tantangan yang mungkin terjadi dalam proses tersebut, hasil penelitian menunjukkan bahwa hambatan sering muncul baik dari pihak debitur yang menolak putusan dan melakukan perlawanan, maupun dari sistem hukum itu sendiri seperti kurangnya aturan khusus dan lemahnya koordinasi antar lembaga terkait. Ketiga, mengenai sikap hakim dalam menghadapi tantangan tersebut, ditemukan bahwa hakim perlu bersikap adil, jujur, dan profesional, serta menjaga komunikasi yang baik dengan para pihak. Berdasarkan temuan di Pengadilan Agama Sukadana, sikap tegas namun manusiawi dari hakim dan petugas menjadi kunci dalam menyelesaikan perkara secara tuntas dan

menjaga kepercayaan terhadap proses hukum. Dengan demikian, penelitian ini menegaskan pentingnya prosedur yang jelas dan sikap yang tepat agar eksekusi hak tanggungan dapat berjalan lancar, adil, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

Kajian ini memberikan gambaran secara detail bagaimana menyikapi ketika terdapat kendala dan tantangan dalam menyelesaikan sengketa eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama. Namun hal ini juga mendorong masyarakat untuk lebih sadar hukum dan melindungi hak-haknya tanpa merugikan orang lain. Pengetahuan hukum akan memudahkan salah satu atau kedua belah pihak untuk menangannya tanpa ada rasa kesal, karena penyelesaian sengketa adalah salah satu bentuk usaha yang dilakukan dari pihak Pengadilan Agama.

Penelitian ini mempunyai beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan yaitu pengumpulan data dilakukan menggunakan penekanan dalam satu lokasi Pengadilan Agama tertentu, yaitu Pengadilan Agama Sukadana Lampung Timur, sebagai akibatnya hasilnya mungkin tidak bisa eksklusif diterapkan secara luas buat seluruh Pengadilan Agama di Indonesia. Penelitian mempunyai waktu yang terbatas buat pengumpulan data serta analisis yang membatasi pemahaman mengenai eksekusi hak tanggungan yang lebih kompleks. Studi lanjutan pada penelitian ini sangat diharapkan buat mengeksplorasi faktor jangka panjang kesadaran masyarakat akan dengan menggali lebih mengenai pentingnya aturan buat melindungi haknya dalam memperoleh kepastian aturan khususnya dalam kasus Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama.

Sebagai tindak lanjut dari hasil penelitian ini, disarankan beberapa langkah praktis untuk Pengadilan Agama maupun Mahkamah Agung. Pertama, perlu diadakan pelatihan rutin bagi hakim dan juru sita agar semakin profesional dalam menangani perkara eksekusi, terutama yang berkaitan dengan pendekatan sosial dan konflik di lapangan. Kedua, penting untuk melakukan revisi atau penyusunan regulasi khusus yang mengatur secara teknis eksekusi hak tanggungan dalam konteks akad syariah, agar tidak terjadi kekosongan hukum. Ketiga, dibutuhkan peningkatan koordinasi lintas

sektor, seperti antara pengadilan, kepolisian, kantor pertanahan, dan lembaga sosial, guna memperlancar proses eksekusi dan mencegah potensi konflik di masyarakat.

Referensi

- Abdullah, F. D., Sururie, R. W., & Mukhlas, O. S. (2023). Analisis Putusan Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Cirebon pada Prosedur Eksekusi Sita Jaminan Perkara Murabahah. *Strata Social and Humanities Studies*, 1(2), 71–81. <https://doi.org/10.59631/sshs.v1i2.99>
- Adi, M. F., Panjaitan, B. S., & ... (2022). Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perkara Pembiayaan Murabahah Melalui Pengadilan Agama Medan. ... *Hukum Islam Dan ...*, 915–930. <https://doi.org/10.30868/am.v10i02.3150>
- Fathiyah, S., & Nurhasanah, N. (2020). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyarakah Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Replik*, 7(1), 71. <https://doi.org/10.31000/jhr.v7i1.2544>
- Ferdinansyah, F., Tumanggor, M. S., & Noviriska, N. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah. *Action Research Literate*, 8(4), 550–559. <https://doi.org/10.46799/ar.v8i4.281>
- Mertokusumo, S. (2010). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Mukhlis, U. K., & Patimah, P. (2021). Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Gorontalo Kelas 1A (Studi Kasus Perkara Nomor 599/Pdt.G/2018/PA.Gtlo). *Qadauna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Keluarga Islam*, 2(1), 157–169. <https://doi.org/10.24252/qadauna.v2i1.16793>
- Septiani, R. A. D., & Wardana, D. (2022). Implementasi Program Literasi Membaca 15 Menit Sebelum Belajar Sebagai Upaya Dalam Meningkatkan Minat Membaca. *Jurnal Perseda*, V(2), 130–137.
- Subekti. (1996). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumeisy, C. L. A. (2014). Nanti Eksekusi Benda Jaminan Yang Dibebeani Hak Tanggungan Ketika Debitur Pailit. *Lex et Societatis*, II(9), 39–49.
- Tanggung, H., & Tanggungan, H. (1996). *Eksekusi hak tanggungan 1. 4*.
- Taufik, M. (2013). Filsafat John Rawls tentang Teori Keadilan. *Mukaddimah: Jurnal Studi Islam*, 19(1), 41–63.



© 2025 oleh penulis. Diserahkan untuk kemungkinan penerbitan akses terbuka berdasarkan syarat dan ketentuan lisensi Creative Commons Attribution (CC BY SA) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>).