

**DISHARMONI PELAKSANAAN EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK  
TANGGUNGAN DALAM KREDIT PERBANKAN DITINJAU DARI ASAS  
KEPASTIAN HUKUM**

*(DISHARMONY IN THE EXECUTION OF MORTGAGE CERTIFICATES  
IN BANK CREDIT FROM THE PERSPECTIVE OF THE PRINCIPLE OF  
LEGAL CERTAINTY)*

**James Donni P Tampubolon dan Hendri Darma Putra**

**Fakultas Hukum, Universitas Islam Nusantara Bandung, Indonesia**

Korespondensi Penulis : [jdptjurnal@gmail.com](mailto:jdptjurnal@gmail.com), [hendridarmaputra10@gmail.com](mailto:hendridarmaputra10@gmail.com)

Citation Structure Recommendation :

Tampubolon, James Donni P dan Hendri Darma Putra. *Disharmoni Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum.*

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

**ABSTRAK**

Pelaksanaan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam praktik kredit perbankan belum sepenuhnya menjamin kemudahan dan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Disharmoni muncul akibat tumpang tindih norma, perbedaan tafsir parate eksekusi, serta keterlibatan pengadilan yang memperpanjang proses lelang. Penelitian hukum normatif ini menemukan bahwa ketidaksinkronan regulasi, mekanisme antar lembaga dan budaya hukum litigatif menurunkan prediktabilitas hukum dan efektivitas sistem. Disimpulkan bahwa harmonisasi regulasi dan sinkronisasi kelembagaan diperlukan guna mewujudkan kepastian hukum dalam eksekusi Hak Tanggungan.

**Kata Kunci: Disharmoni Hukum, Hak Tanggungan, Kredit Perbankan, Lelang Eksekusi, Parate Eksekusi**

**ABSTRACT**

*The execution of Mortgage Certificates in banking credit practices does not fully guarantee the ease and legal certainty as stipulated in Law No. 4 of 1996. Disharmony arises due to overlapping norms, differences in interpretation of parate execution and the involvement of courts which prolongs the auction process. This normative legal research finds that the lack of synchronization between regulations, inter-agency mechanisms and litigious legal culture reduces legal predictability and system effectiveness. It is concluded that regulatory harmonization and institutional synchronization are necessary to achieve legal certainty in the execution of Mortgage Rights.*

**Keywords: Bank Credit, Execution Auction, Legal Disharmony, Parate Execution, Security Rights**

## **A. PENDAHULUAN**

Perkembangan sektor perbankan memiliki peran yang sangat strategis dalam menopang pertumbuhan dan stabilitas perekonomian nasional melalui fungsi intermediasi keuangan.<sup>1</sup> Dalam sistem perekonomian modern, bank tidak hanya berperan sebagai penghimpun dana masyarakat, tetapi juga sebagai penyalur dana dalam bentuk kredit. Penyaluran kredit ini memiliki peranan penting dalam menggerakkan sektor riil, meningkatkan kegiatan usaha, serta mendorong pertumbuhan ekonomi nasional, baik pada sektor usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) maupun sektor korporasi.<sup>2</sup>

Namun demikian, fungsi intermediasi perbankan tersebut tidak terlepas dari risiko yang melekat (*inherent risk*), terutama risiko kredit bermasalah (*non-performing loan*)<sup>3</sup> yang timbul akibat kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran (*wanprestasi*). Risiko ini merupakan konsekuensi logis dari hubungan hukum keperdataan antara kreditur dan debitur yang didasarkan pada perjanjian kredit. Oleh karena itu, dalam rangka meminimalisasi risiko tersebut, diperlukan instrumen hukum jaminan yang dapat memberikan perlindungan hukum sekaligus kepastian hukum bagi kreditur, khususnya bank sebagai lembaga yang mengelola dana masyarakat.<sup>4</sup>

Dalam praktik perbankan di Indonesia, salah satu instrumen jaminan yang paling dominan digunakan adalah Hak Tanggungan.<sup>5</sup> Hak Tanggungan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

---

<sup>1</sup> Roikhan Mochamad Aziz dan Ridho Fikri Almi, *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Fungsi Intermediasi Serta Dampaknya terhadap Kinerja Keuangan BUS di Indonesia*, JIEI (Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam), Vol.9, No.1 (2023).

<sup>2</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, p.7.

<sup>3</sup> Bhenu Artha, Ardi Khairi dan Bahri, *A Literature Review of Non-Performing Loan*, Journal of Business and Management Review, Vol.2, No.5 (2021).

<sup>4</sup> Wahyu Tris Haryadi dan Bambang Wahyuono, *Kepastian Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Jaminan Hak Guna Bangunan yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya*, Dekrit: Jurnal Magister Ilmu Hukum, Vol.14, No.2 (2024), p.16-40.

<sup>5</sup> Haji Muhammad Arba dan Diman Ade Mulada Arba, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Penerbit Sinar Grafika, Kota Jakarta, 2021, p.3.

Lembaga jaminan ini lahir sebagai pengganti hipotik atas tanah yang sebelumnya diatur dalam sistem hukum kolonial.<sup>6</sup> Hak Tanggungan memiliki karakteristik sebagai hak jaminan kebendaan yang bersifat *accessoir*, artinya keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok (perjanjian kredit), serta memberikan kedudukan preferen (hak didahulukan) kepada kreditur pemegangnya dibandingkan kreditur lainnya.<sup>7</sup>

Salah satu aspek penting dari Hak Tanggungan adalah adanya kekuatan eksekutorial yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang secara yuridis memberikan kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).<sup>8</sup> Dengan karakteristik tersebut, secara normatif pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk melakukan eksekusi langsung (*parate* eksekusi) terhadap objek jaminan tanpa harus melalui proses gugatan perdata terlebih dahulu di pengadilan. Mekanisme ini pada dasarnya dirancang untuk memberikan efisiensi, percepatan dan kepastian dalam penyelesaian kredit bermasalah.<sup>9</sup>

Akan tetapi, dalam tataran praktik, pelaksanaan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan tidak selalu berjalan sebagaimana yang diharapkan oleh pembentuk undang-undang. Di sinilah muncul isu hukum utama (*legal issue*) dalam penelitian ini, yaitu terjadinya disharmoni antara norma hukum yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan dengan implementasinya dalam praktik perbankan dan peradilan.<sup>10</sup> Disharmoni tersebut tercermin dari adanya ketidaksinkronan pengaturan antara Undang-Undang Hak Tanggungan, ketentuan hukum acara perdata (HIR/RBg), serta peraturan teknis pelaksanaan lelang yang dikeluarkan oleh lembaga eksekutif.

---

<sup>6</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632.

<sup>7</sup> Sokhib Naim, Andi Irmayanti dan Kristi Simanjuntak, *Perlindungan Hukum bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan yang Dibebrani Hak Tanggungan*, Judge : Jurnal Hukum, Vol.5, No.2 (2024).

<sup>8</sup> Dhimas Haris Anggara Mukti, *Kekuatan Mengikat Akta Perdamaian (Acte Van Dading) yang Dibuat di Luar Pengadilan yang Isinya Berbeda dengan Putusan yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht van Gewijsde)*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.53, No.1 (2023).

<sup>9</sup> Rodeo Sudewo Pranoto Mihardjo, *Implikasi Nilai Hak Tanggungan di dalam Pemberian Hak Tanggungan*, Jurnal Education and Development, Vol.9, No.2 (2021).

<sup>10</sup> Bambang Purwanto, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Debitur Wanprestasi*, Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan, Vol.19, No.3 (2021).

**James Donni P. Tampubolon dan Hendri Darma Putra**  
*Disharmonisasi Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum*

Dalam praktiknya, meskipun Hak Tanggungan secara normatif memberikan kemudahan eksekusi, pelaksanaannya sering kali tidak sederhana. Terdapat perbedaan penafsiran mengenai mekanisme parate eksekusi, khususnya apakah bank dapat langsung meminta pelaksanaan lelang eksekusi tanpa penetapan pengadilan, atau tetap harus melalui permohonan eksekusi ke pengadilan negeri. Perbedaan interpretasi ini menimbulkan ketidakseragaman praktik antar lembaga, baik antara bank, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maupun pengadilan.<sup>11</sup>

Akibat dari ketidakharmonisan tersebut, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan kerap berujung pada sengketa hukum yang kompleks. Tidak jarang debitur maupun pihak ketiga mengajukan perlawanan (*verzet*), gugatan perdata, maupun permohonan penundaan eksekusi yang pada akhirnya menghambat proses eksekusi jaminan.<sup>12</sup> Bahkan dalam beberapa kasus, lelang eksekusi yang telah dilaksanakan dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Kondisi ini menunjukkan bahwa tujuan awal Hak Tanggungan sebagai instrumen yang memberikan kepastian dan kemudahan eksekusi belum sepenuhnya tercapai.<sup>13</sup>

Bagi perbankan sebagai lembaga intermediasi keuangan, disharmoni dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan menimbulkan risiko hukum dan risiko bisnis yang tidak kecil.<sup>14</sup> Bank dituntut untuk menjaga tingkat kesehatan keuangan melalui pengelolaan risiko kredit yang prudent. Namun, ketika proses eksekusi jaminan menghadapi hambatan hukum yang berkepanjangan, maka upaya penyelesaian kredit bermasalah menjadi tidak efektif dan tidak efisien. Hal ini berpotensi meningkatkan rasio kredit bermasalah (*non-performing loan*) yang pada akhirnya dapat berdampak terhadap stabilitas perbankan secara nasional.

---

<sup>11</sup> Mohamad Fajri Mekka Putra dan Nur Rizki Siregar, *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi*, Jurnal USM Law Review, Vol.5, No.1 (2022).

<sup>12</sup> Muhamad Jodi Setianto, Ni Kadek Diah Feryantini dan Komang Febrinayanti Dantes, *Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia menurut Undang-Undang Fidusia Nomor 42 Tahun 1999*, Jurnal Komunitas Yustisia, Vol.5, No.1 (2022).

<sup>13</sup> Jelly Nessler, Dessy Puspitasari dan Iran Sahril, *Kepastian Hukum bagi Kreditur Sehubungan Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 yang Berdampak Kerugian Finansial*, Jurnal Hukum Legalita, Vol.6, No.2 (2024), p.181-204.

<sup>14</sup> Sinwani, Arin Fitria Novalianing Firdaus, Isrofah Aina dan M. Vicky Ridhotullah, *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah terhadap Efektivitas Pasal 20 UUHT*, Jurnal Media Akademik Edisi Juni, Vol.3, No.6 (2025), p.1-14.

Disharmoni tersebut berdampak langsung terhadap terganggunya asas kepastian hukum. Kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang jelas, konsisten dan dapat diprediksi penerapannya. Namun dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan, keberadaan norma yang sudah jelas dalam undang-undang menjadi tidak efektif karena dalam praktiknya masih sangat bergantung pada interpretasi aparat penegak hukum. Hal ini menyebabkan munculnya ketidakpastian bagi kreditur dalam mengeksekusi jaminan, meskipun secara normatif hak tersebut telah dijamin oleh undang-undang.

Dari perspektif perbankan, kondisi ini menimbulkan risiko hukum dan risiko bisnis yang signifikan. Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan dituntut untuk menjaga kesehatan keuangan melalui prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*).<sup>15</sup> Namun, ketika proses eksekusi jaminan tidak dapat berjalan secara cepat dan efektif, maka penyelesaian kredit bermasalah menjadi terhambat. Hal ini berpotensi meningkatkan rasio kredit bermasalah (*non-performing loan/NPL*), yang pada akhirnya dapat mempengaruhi stabilitas sistem perbankan secara nasional. Sementara itu, dari perspektif debitur dan pihak ketiga, pelaksanaan eksekusi yang tidak memiliki kepastian prosedural juga dapat menimbulkan potensi ketidakadilan. Dalam beberapa kasus, terdapat pihak yang merasa tidak pernah terlibat dalam perjanjian kredit maupun pembebanan Hak Tanggungan, namun objek yang dikuasainya tetap dieksekusi. Hal ini menunjukkan adanya potensi konflik antara asas kepastian hukum, asas keadilan dan perlindungan hak milik dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.<sup>16</sup>

Fenomena tersebut dapat dilihat secara konkret dalam Putusan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk, yang menunjukkan adanya kompleksitas dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Dalam perkara tersebut, muncul sengketa terkait objek tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan, namun dipersoalkan pihak yang mengklaim sebagai pemilik sah.

---

<sup>15</sup> Erikson Sihotang, *Implementation of Good Corporate Governance and Prudential Principles (Prudential Banking Regulations) in Banking*, *Journal Equity of Law and Governance*, Vol.1, No.1 (2021), p.10-16.

<sup>16</sup> Mohamad Fajri Mekka Putra dan Nur Rizki Siregar, *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi*.

**James Donni P. Tampubolon dan Hendri Darma Putra**  
*Disharmonisasi Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum*

Perkara ini memperlihatkan bahwa dalam praktik, pelaksanaan eksekusi tidak hanya berkaitan dengan hubungan kreditur-debitur, tetapi juga dapat melibatkan pihak ketiga yang merasa dirugikan.<sup>17</sup> Kasus tersebut memperjelas bahwa permasalahan eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya bersifat teknis administratif, tetapi juga bersifat yuridis normatif dan filosofis. Secara filosofis, terdapat ketegangan antara prinsip kepastian hukum yang memberikan hak eksekusi kepada kreditur dengan prinsip perlindungan hukum terhadap pihak yang mungkin tidak terlibat dalam hubungan kredit. Ketegangan ini menunjukkan adanya konflik antara asas kemudahan eksekusi dan asas perlindungan hak asasi atas kepemilikan.<sup>18</sup>

Dalam beberapa tahun terakhir, penelitian mengenai eksekusi Hak Tanggungan dan kepastian hukum telah berkembang dengan fokus yang beragam, namun masih menyisakan persoalan disharmoni antara norma dan praktik. Penelitian oleh Asdar Arti dan Nur Insani (2021) berjudul "*Analisis Hukum Perbankan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan*" menemukan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan secara sukarela maupun paksa, namun sering terhambat oleh adanya perlawanan debitur yang menyebabkan proses eksekusi harus melalui mekanisme pengadilan sehingga mengurangi efektivitas parate eksekusi.<sup>19</sup> Selanjutnya, penelitian oleh Irwana Onassis (2024) berjudul "*Kekuatan Hukum Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Jaminan Tanah dan Bangunan*" menyimpulkan bahwa secara normatif Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang kuat dan dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan, sepanjang memenuhi ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Khansa Khairunnisa, Irena Keisha Anakampun, Annisa Fiaz Hayyunida dan Lidya Agustin Kurniawati, *Pembatalan Eksekusi Objek Hak Tanggungan atas Perlawanan Pihak Ketiga Tereksekusi (Analisis Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk)*, Sriwijaya Journal of Private Law, Vol.2, No.2 (2025), p.97-106.

<sup>18</sup> Muhammad Firza Rizki, Ikrar Prihatanto dan Gunawan Kristiwanto, *Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk)*, Unes Journal of Swara Justisia, Vol.9, No.4 (2026).

<sup>19</sup> Nur Insani Asdar Arti, *Analisis Hukum Perbankan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Ilmu Hukum Hermeneutika, Vol.5, No.2 (2021).

<sup>20</sup> Irwana Onassis, *Kekuatan Hukum Eksekutorial atas Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Barang Sita Jaminan Tanah dan Bangunan Berdasarkan Perjanjian Kreditur dan Debitur*, Jurnal Inovasi Global, Vol.2, No.10 (2024).

Namun demikian, penelitian oleh Bony Prasetyo dkk. (2024) berjudul “*Perlindungan Hukum terhadap Debitur dalam Sengketa Lelang Hak Tanggungan*” menunjukkan bahwa dalam praktik masih terdapat ketidakseragaman putusan pengadilan dan lemahnya pengaturan penyelesaian sengketa lelang, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum baik bagi debitur maupun kreditur.<sup>21</sup> Bahkan, penelitian terbaru oleh Rizki Ikrar Prihatanto dkk. (2026) berjudul “*Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa antara Debitur dan Pihak Ketiga*” menegaskan bahwa konflik dengan pihak ketiga semakin memperumit pelaksanaan eksekusi dan menunjukkan adanya celah serius dalam verifikasi objek jaminan.<sup>22</sup> Keempat penelitian tersebut menunjukkan bahwa permasalahan utama bukan lagi pada kekuatan norma, melainkan pada disharmoni antara regulasi dan praktik, namun belum secara khusus mengkaji persoalan tersebut dalam kerangka asas kepastian hukum secara komprehensif, sehingga menjadi ruang kebaruan dalam penelitian ini.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini menawarkan kebaruan berupa analisis yang tidak hanya melihat disharmoni eksekusi Hak Tanggungan dari perspektif normatif semata, tetapi juga mengintegrasikan analisis praktik peradilan, mekanisme lelang, serta implikasinya terhadap asas kepastian hukum. Dengan demikian, penelitian ini berupaya memetakan secara sistematis sumber-sumber disharmoni, baik dari aspek regulasi, kelembagaan, maupun praktik implementasi di lapangan. Selain itu, penelitian ini juga memberikan perspektif bahwa disharmoni eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat diselesaikan hanya dengan pendekatan normatif, tetapi memerlukan pendekatan harmonisasi sistem hukum yang melibatkan pembaruan regulasi, penyatuan interpretasi aparat penegak hukum, serta penguatan mekanisme pengawasan dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Adapun solusi yang ditawarkan di dalam penelitian ini adalah perlu adanya harmonisasi regulasi antara Undang-Undang Hak Tanggungan,

---

<sup>21</sup> G. Nyoman Tio Rae Bony Prasetyo dan Hartana, *Perlindungan Hukum terhadap Debitur Pemilik Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Lelang Hak Tanggungan apabila Kreditur Beritikad Tidak Baik*, Jurnal Global Ilmiah, Vol.2, No.2 (2024).

<sup>22</sup> Muhammad Firza Rizki, Ikrar Prihatanto dan Gunawan Kristiwanto, *Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk)*.

hukum acara perdata dan peraturan teknis lelang, serta diperlukan penegasan mengenai batas kewenangan pengadilan dalam menguji pelaksanaan parate eksekusi. Selain itu, diperlukan pula penguatan peran lembaga lelang agar memiliki standar prosedur yang seragam dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu penelitian hukum yang menempatkan hukum sebagai norma, kaidah dan sistem peraturan perundang-undangan yang dianalisis secara doktrinal. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji dan menganalisis berbagai ketentuan hukum yang mengatur Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusinya, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, KUHPperdata, HIR/RBg, serta peraturan teknis terkait lelang, guna mengidentifikasi adanya disharmoni dan tumpang tindih pengaturan. Pendekatan konseptual digunakan untuk menelaah konsep disharmoni hukum, asas kepastian hukum, serta teori-teori hukum yang relevan guna memberikan kerangka analisis dalam memahami permasalahan normatif yang terjadi. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji putusan pengadilan yang relevan, termasuk Putusan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk, guna melihat implementasi norma dalam praktik serta pola pertimbangan hukum hakim dalam menyelesaikan sengketa eksekusi Hak Tanggungan. Seluruh bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan penalaran hukum preskriptif-argumentatif untuk menarik kesimpulan yang sistematis, logis dan relevan dengan tujuan penelitian.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Disharmoni Pengaturan dan Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan**

Konsep parate eksekusi merupakan salah satu karakter utama yang melekat pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) sebagai lembaga jaminan kebendaan.<sup>23</sup> Parate eksekusi memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi objek jaminan secara langsung tanpa melalui putusan pengadilan apabila debitur cidera janji. Konsep ini lahir dari kebutuhan dunia usaha dan perbankan akan mekanisme penyelesaian kredit bermasalah yang cepat, sederhana dan efisien.

Pengaturan mengenai parate eksekusi secara eksplisit tercantum dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”. Ketentuan ini secara normatif memberikan kewenangan langsung kepada kreditur tanpa mensyaratkan adanya fiat eksekusi dari pengadilan. Namun demikian, dalam praktik pelaksanaannya, kewenangan tersebut sering kali tidak berjalan secara optimal karena masih adanya perbedaan penafsiran mengenai batas dan mekanisme penggunaannya.

Selain Pasal 6, mekanisme eksekusi Hak Tanggungan juga diatur dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa “*Apabila debitur cidera janji, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan*”. Pasal ini juga membuka kemungkinan penjualan di bawah tangan sepanjang disepakati oleh para pihak. Pengaturan ini pada satu sisi memberikan fleksibilitas dalam penyelesaian kredit bermasalah, namun pada sisi lain justru membuka ruang multitafsir dalam praktik, terutama terkait pilihan mekanisme eksekusi yang harus ditempuh terlebih dahulu.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Mutiaratu Astari Rafli, Raden Fidela Raissa Ramadhanti, Anisa Rahmadayanti dan I Gusti Ayu Marchelia Yusa, *Parate Eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan dalam Hukum Positif di Indonesia*, Notaire: Journal of Notarial Law, Vol.5, No.3 (2022).

<sup>24</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632.

Disharmoni semakin nyata ketika ketentuan UU Hak Tanggungan tersebut dihadapkan dengan pengaturan dalam hukum acara perdata, khususnya HIR/RBg, yang secara prinsip mengatur bahwa pelaksanaan eksekusi dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan melalui perintah Ketua Pengadilan.<sup>25</sup> Ketentuan ini secara konseptual tidak sepenuhnya sejalan dengan semangat parate eksekusi yang menghendaki pelaksanaan eksekusi tanpa keterlibatan pengadilan. Akibatnya, dalam praktik terdapat pengadilan yang tetap mensyaratkan adanya penetapan atau fiat eksekusi meskipun objek sengketa telah dibebani Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan titel eksekutorial.<sup>26</sup>

Selain HIR/RBg, pelaksanaan lelang sebagai instrumen utama dalam eksekusi Hak Tanggungan juga tunduk pada regulasi teknis lelang melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.<sup>27</sup> Peraturan ini mengatur tata cara teknis pelaksanaan lelang: pengumuman lelang, penetapan limit lelang, prosedur penawaran, verifikasi peserta lelang, hingga penetapan pemenang lelang. Oleh karena itu, meskipun UU Hak Tanggungan memberikan kewenangan eksekusi langsung lewat parate, pelaksanaannya tetap dipengaruhi oleh regulasi teknis lelang yang menambah lapisan prosedural. Dalam praktiknya, keberadaan PMK Lelang ini sering kali menjadi dasar penundaan atau bahkan pembatalan proses eksekusi apabila terdapat persengketaan dari debitur atau pihak ketiga, atau ketika dokumen dan persyaratan lelang dinilai kurang lengkap. Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi yang semestinya bersifat langsung dan sederhana justru terjebak dalam prosedur administratif yang panjang dan kompleks, sehingga tujuan pemberian kepastian hukum bagi kreditur terkadang sulit tercapai.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Ade Muhammad Syamkirana Putra, *Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan Pancasila*, Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2025.

<sup>26</sup> Mohamad Fajri Mekka Putra dan Nur Rizki Siregar, *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi*.

<sup>27</sup> Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

<sup>28</sup> Adam Rayhan Fajar Pratama, *Tinjauan Hukum terhadap Penyelenggaraan Lelang yang Tidak Dihadiri Secara Fisik oleh Peserta Lelang di Tempat Pelaksanaan Lelang Berdasarkan*

Disharmoni antara norma (Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan) dengan regulasi pelaksanaan teknis (PMK Lelang) serta hukum acara perdata (HIR/RBg) menimbulkan ketidakseragaman praktik eksekusi di berbagai daerah. Di satu sisi, terdapat bank atau kreditur yang dapat melaksanakan parate eksekusi secara langsung melalui lelang, namun di sisi lain terdapat pula kreditur yang harus terlebih dahulu mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan karena adanya perlawanan atau keberatan, sehingga proses menjadi jauh lebih panjang. Perbedaan praktik ini menunjukkan bahwa pengaturan eksekusi Hak Tanggungan belum sepenuhnya mencerminkan sistem hukum yang harmonis, sehingga tujuan utama pemberian kepastian hukum dalam penyelesaian kredit perbankan belum sepenuhnya tercapai.<sup>29</sup>

Disharmoni berikutnya muncul dalam bentuk perlawanan (*verzet* atau *derden verzet*) yang diajukan oleh debitur atau pihak ketiga terhadap pelaksanaan eksekusi. Perlawanan ini umumnya didasarkan pada dalil adanya cacat dalam perjanjian kredit, keberatan terhadap nilai limit lelang, atau klaim kepemilikan atas objek Hak Tanggungan. Meskipun secara teori perlawanan tidak selalu menunda pelaksanaan eksekusi, dalam praktiknya sering kali perlawanan dijadikan alasan untuk menghentikan sementara proses lelang. Hal ini menyebabkan terjadinya tarik-menarik antara kepentingan bank yang menghendaki kepastian pelunasan piutang dan kepentingan debitur yang mencari perlindungan hukum melalui jalur peradilan.<sup>30</sup>

Pembatalan lelang juga merupakan salah satu wujud disharmoni yang kerap terjadi dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Pembatalan dapat terjadi baik sebelum maupun setelah pelaksanaan dari lelang, dengan dasar adanya cacat administratif, gugatan perdata yang sedang berjalan,

---

*Peraturan Kementerian Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Skripsi, Universitas Nasional, Jakarta, 2023.

<sup>29</sup> Sinwani, Arin Fitria Novalianing Firdaus, Isrofah Aina dan M. Vicky Ridhotullah, *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah terhadap Efektivitas Pasal 20 UUHT*.

<sup>30</sup> Abd. Basir dan St. Fatimah, *Analisis Yuridis Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Putusan Verstek Sengketa Hak Milik atas Tanah*, *Pledoi Law Jurnal*, Vol.1, No.1 (2023), p.1-9.

ataupun putusan sela pengadilan. Dalam banyak kasus, pembatalan lelang justru menimbulkan ketidakpastian hukum baru karena hasil lelang yang semula dianggap sah menjadi kehilangan kekuatannya. Kondisi ini tidak hanya merugikan bank sebagai kreditur, tetapi juga merugikan peserta lelang yang telah beritikad baik, sehingga menimbulkan dampak berantai terhadap kepercayaan publik terhadap mekanisme eksekusi melalui lelang.<sup>31</sup>

Dalam konteks perbandingan hukum, ketidaksinkronan norma eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia kontras dengan sistem jaminan kebendaan di Belanda negara asal konsep *hypotheek*. Di Belanda, eksekusi *hypotheek* dilakukan melalui mekanisme *parate executie* yang sudah memiliki standar prosedur yang konsisten, termasuk kewajiban kreditur untuk memberikan pemberitahuan awal (*notificatie*) dan pengawasan terbatas oleh pengadilan hanya jika terjadi sengketa yang substansial. Ketegasan batas kewenangan antara kreditur, lembaga lelang dan pengadilan inilah yang membuat mekanisme eksekusi lebih dapat diprediksi dan tidak membuka ruang interpretasi yang berlebihan seperti dalam praktik di Indonesia. Model seperti ini menunjukkan bahwa *parate* eksekusi tidak harus selalu dipahami sebagai kewenangan absolut, tetapi sebagai kewenangan yang bekerja dalam kerangka prosedural yang jelas dan seragam.<sup>32</sup>

Sistem *foreclosure* di Amerika Serikat memperlihatkan desain regulasi yang lebih mapan, di mana setiap negara bagian menetapkan secara eksplisit apakah eksekusi jaminan dilaksanakan melalui *judicial foreclosure* atau *non-judicial foreclosure*. Pengaturan ini membuat kreditur dan debitur memahami sejak awal mekanisme penyelesaian wanprestasi yang berlaku, sehingga meminimalkan sengketa yang muncul akibat ketidakjelasan pilihan eksekusi. Ketika Indonesia mengadopsi *parate* eksekusi tanpa diikuti pengaturan teknis yang memadai misalnya kapan pengadilan boleh intervensi atau kapan lelang wajib dilanjutkan maka ruang konflik semakin besar.

---

<sup>31</sup> Julian Afendra Dinata, *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Pembatalan Lelang Parate Eksekusi oleh Putusan Pengadilan*, Skripsi, Universitas Jambi, Jambi, 2023.

<sup>32</sup> Kusuma Wardani, *Parate Execution After the Indonesian Constitutional Court's Judicial Review of Fiducia Law and Mortgage Law*, *Global Legal Review*, Vol.4, No.1 (2024), p.55-73.

Perbandingan ini menunjukkan bahwa diferensiasi mekanisme eksekusi bukan masalah, selama norma masing-masing jalur dibuat jelas dan tidak tumpang tindih.<sup>33</sup>

Konstruksi kewenangan KPKNL dalam pelaksanaan lelang eksekusi juga memiliki kelemahan normatif yang patut disoroti. PMK Lelang memberikan kewenangan administratif yang sangat luas kepada KPKNL, termasuk menilai kelengkapan dokumen, keabsahan permohonan lelang dan kondisi hukum objek lelang. Namun, kewenangan tersebut tidak diimbangi dengan pengaturan mengenai batas tanggung jawab KPKNL ketika terjadi sengketa atau pembatalan lelang. Akibatnya, KPKNL sering berada dalam posisi pasif tetapi sekaligus menjadi sumber hambatan, karena setiap ketidakjelasan dokumen atau keberatan pihak ketiga dapat dijadikan alasan menunda proses lelang. Ketiadaan standar pengujian (*due diligence standard*) dalam PMK menyebabkan KPKNL beroperasi sangat prosedural, yang justru memperbesar potensi disharmoni eksekusi.<sup>34</sup>

Kelemahan norma juga terlihat dari tidak adanya mekanisme koordinasi formal antara bank, pengadilan dan KPKNL dalam menangani keberatan debitur atau pihak ketiga. Dalam praktik, setiap lembaga bekerja berdasarkan interpretasi internal masing-masing bank berpijak pada UUHT, KPKNL pada PMK Lelang dan pengadilan pada HIR/RBg. Ketiadaan forum koordinasi lintas lembaga menyebabkan setiap keberatan kecil dapat menunda proses lelang, karena tidak ada standar mengenai kapan keberatan dianggap relevan atau kapan tetap harus melanjutkan eksekusi. Ketidakterpaduan struktur inilah yang dalam perspektif Friedman membuat sistem hukum eksekusi Hak Tanggungan tidak bekerja secara harmonis dan tidak mampu menghasilkan kepastian.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Rani Apriani Monica Windiar dan Rahmi Zubaedah, *The Mortgage Guarantee as the Settlement Effort of Non-Performing Loan and the Resistance in the Execution of Collateral*, UNRAM Law Review, Vol.5, No.2 (2021).

<sup>34</sup> Fatma Fauzia, *Peranan Balai Lelang Swasta terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan*, Recital Review, Vol.5, No.1 (2023).

<sup>35</sup> Adri Wahyuning, *Kepastian Hukum bagi Kreditor Perbankan dalam Melakukan Eksekusi terhadap Jaminan Hak Tanggungan*, Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia, Vol.5, No.3 (2025).

**James Donni P. Tampubolon dan Hendri Darma Putra**  
*Disharmonisasi Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum*

Ketidakteraturan praktik eksekusi di berbagai daerah memperlihatkan lemahnya *legal culture* dalam memahami karakter Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan. Kultur hukum yang masih menempatkan pengadilan sebagai pusat penyelesaian sengketa menyebabkan parate eksekusi diperlakukan seolah tetap memerlukan legitimasi pengadilan, padahal secara normatif kewenangan tersebut telah didelegasikan kepada kreditur. Ketika budaya hukum belum menerima mekanisme eksekusi non-litigasi sebagai bagian dari sistem hukum modern, maka pelaksanaan parate eksekusi akan terus menghadapi resistensi, perlawanan dan pembatalan lelang. Dengan demikian, disharmoni tidak hanya bersumber dari norma atau struktur, tetapi juga dari resistensi budaya hukum yang belum sepenuhnya beradaptasi dengan kerangka UUHT.<sup>36</sup>

Dalam konteks praktik, bank menempati posisi sebagai pemegang Hak Tanggungan sekaligus pihak yang berkepentingan langsung terhadap keberhasilan eksekusi. Bank berkepentingan agar eksekusi dapat dilaksanakan secara cepat dan efektif demi menekan potensi kerugian akibat kredit bermasalah. Sementara itu, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berperan sebagai pelaksana teknis lelang yang bekerja berdasarkan permohonan kreditur dan berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang. KPKNL pada prinsipnya bersifat pasif dan administratif, sehingga pelaksanaan lelang sangat bergantung pada kelengkapan dokumen serta kondisi hukum objek yang diajukan oleh bank.

Di sisi lain, pengadilan menempati posisi strategis sebagai lembaga yang memiliki kewenangan untuk menerima perlawanan, mengadili sengketa, sekaligus mengeluarkan penetapan terkait eksekusi. Peran pengadilan sering kali berada pada posisi dilematis, karena di satu sisi harus menghormati kekuatan titel eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan, akan tetapi di sisi lain juga wajib memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang mengajukan keberatan. Interaksi antara bank sebagai kreditur,

---

<sup>36</sup> Siti Rahayu Korompot, *Analisis Yuridis Parate Eksekusi dalam Pasal 6 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan yang Bertentangan dengan Pasal 224 HIR*, *At-Tanwir Law Review*, Vol.3, No.2 (2023).

KPKNL sebagai pelaksana lelang dan pengadilan sebagai penjaga *due process of law* inilah yang dalam praktik justru sering melahirkan disharmoni, karena masing-masing institusi bekerja berdasarkan rezim hukum dan kepentingan yang berbeda-beda

## **2. Implikasi Disharmoni Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Asas Kepastian Hukum**

Implikasi disharmoni dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap asas kepastian hukum dapat dianalisis melalui teori kepastian hukum Gustav Radbruch. Menurut Radbruch, hukum harus memuat tiga nilai fundamental, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Kepastian hukum dimaknai sebagai keadaan di mana hukum dapat diprediksi, diterapkan secara konsisten dan memberikan rasa aman bagi subjek hukum. Dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan, kepastian hukum seharusnya terwujud melalui adanya aturan yang jelas mengenai mekanisme eksekusi serta penerapan yang seragam di seluruh wilayah hukum. Namun, ketika norma dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak berjalan sejalan dengan praktik pengadilan dan pelaksanaan lelang, maka kepastian hukum menjadi tereduksi. Kreditur tidak dapat memastikan apakah hak eksekutorialnya dapat dilaksanakan secara langsung, sementara debitur pun berada dalam ketidakpastian terkait prosedur perlindungan haknya.<sup>37</sup>

Dari perspektif sistem hukum Lawrence Friedman, disharmoni eksekusi Hak Tanggungan pertama-tama dapat dianalisis dari aspek substansi hukum. Substansi hukum berkaitan dengan kualitas dan konsistensi norma yang berlaku. Dalam hal ini, ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan secara normatif telah memberikan dasar yang kuat bagi pelaksanaan parate eksekusi dan titel eksekutorial. Namun, ketika ketentuan tersebut harus dihadapkan dengan HIR/RBg serta Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang yang mengatur prosedur teknis secara ketat, terjadi benturan norma yang menimbulkan ketidakpastian.

---

<sup>37</sup> Mhd. Fakhurrahman Arif dan Siti Halilah, *Asas Kepastian Hukum menurut Para Ahli*, Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara, Vol.4, No.2 (2021), p.56-65.

Substansi hukum yang tidak harmonis ini menyebabkan satu norma melemahkan norma lainnya, sehingga tujuan utama pemberian kemudahan dan kepastian dalam eksekusi menjadi tidak tercapai secara optimal.<sup>38</sup>

Aspek kedua dalam teori Friedman adalah struktur hukum, yakni lembaga-lembaga yang menjalankan dan menegakkan hukum. Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, struktur hukum melibatkan bank sebagai pemegang Hak Tanggungan, KPKNL sebagai pelaksana lelang, serta pengadilan sebagai lembaga yang menyelesaikan sengketa dan mengeluarkan penetapan eksekusi. Disharmoni muncul ketika masing-masing lembaga menjalankan kewenangannya berdasarkan tafsir dan rezim hukum yang berbeda. Bank berpegang pada kekuatan parate eksekusi, KPKNL tunduk pada regulasi administratif lelang, sedangkan pengadilan berorientasi pada prinsip kehati-hatian dan perlindungan hak melalui mekanisme peradilan. Ketidaksinkronan peran antar lembaga ini memperpanjang proses eksekusi dan mengaburkan kepastian hukum yang seharusnya dijamin oleh Sertifikat Hak Tanggungan.<sup>39</sup>

Aspek ketiga adalah budaya hukum, yaitu sikap, nilai dan pola perilaku masyarakat serta aparat penegak hukum terhadap hukum. Dalam praktik eksekusi Hak Tanggungan, budaya hukum yang berkembang masih menunjukkan kecenderungan untuk membawa setiap persoalan ke ranah litigasi, meskipun secara normatif telah tersedia mekanisme parate eksekusi. Debitur cenderung mengajukan gugatan atau perlawanan sebagai upaya menunda atau menggagalkan eksekusi, sementara aparat penegak hukum sering kali bersikap sangat formalistik dan berhati-hati dalam menafsirkan kewenangan eksekusi langsung. Budaya hukum yang demikian memperkuat terjadinya disharmoni antara norma yang bersifat mempermudah eksekusi dengan praktik yang justru mempersulit pelaksanaannya.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Risky Risantyo, *Efektivitas Restrukturisasi Kredit Perbankan Terkait Penerapan POJK No. 11/POJK.03/2020 di Masa Pandemi Covid-19*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi, Vol.9, No.2 (2021).

<sup>39</sup> Yustiana dan Andi Dadi Mashuri, *Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah Secara Massal Swadaya terhadap Pembebanan Hak Tanggungan*, LEGAL: Journal of Law, Vol.1, No.2 (2022), p.11-29.

<sup>40</sup> Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*, Deepublish, Sleman, 2019, p.163.

Implikasi disharmoni tersebut terhadap asas kepastian hukum sangat signifikan bagi para pihak. Bagi bank sebagai kreditur, ketidakpastian eksekusi menyebabkan meningkatnya risiko kredit karena penyelesaian piutang tidak dapat diprediksi dari segi waktu maupun hasilnya. Hal ini berpengaruh terhadap manajemen risiko perbankan dan stabilitas sistem keuangan. Bagi debitur, ketidakpastian prosedur eksekusi juga berpotensi menimbulkan ketidakadilan, karena tidak adanya standar baku yang menjamin perlindungan hak secara proporsional. Maka, baik kreditur maupun debitur sama-sama berada dalam situasi hukum yang tidak pasti.<sup>41</sup>

Bank sebagai kreditur menghadapi ketidakpastian dalam memperoleh pelunasan piutang karena proses eksekusi yang sering kali tertunda akibat perlawanan hukum, pembatalan lelang, atau kewajiban menempuh prosedur peradilan tambahan. Kondisi ini berimplikasi langsung pada meningkatnya risiko kredit dan terganggunya manajemen risiko perbankan. Penyelesaian kredit bermasalah yang seharusnya dapat dilakukan secara cepat melalui parate eksekusi justru menjadi panjang, mahal dan tidak efisien, sehingga berpotensi menurunkan tingkat kesehatan bank serta memengaruhi stabilitas sistem perbankan secara nasional.<sup>42</sup>

Ketidakpastian ini meningkatkan *credit risk* dan *legal risk* secara simultan. Kreditur tidak hanya berhadapan dengan kemungkinan macetnya kredit, tetapi juga risiko bahwa jaminan tidak dapat dieksekusi atau bahkan dieksekusi tetapi dibatalkan kemudian. Pelaksanaan eksekusi yang dapat ditunda atau dibatalkan karena alasan administratif, seperti tidak adanya sertifikat asli atau adanya keberatan pihak ketiga, menambah biaya operasional, beban pembuktian dan panjangnya proses pemulihan aset. Hal ini bertentangan dengan tujuan UUHT yang ingin menciptakan jaminan yang mudah dan pasti pelaksanaannya. Dengan demikian, disharmoni memperburuk iklim pembiayaan dan kepercayaan lembaga keuangan terhadap efektivitas lembaga jaminan kebendaan.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Bumi Aksara, Jakarta, 2008, p.15.

<sup>42</sup> Urip Giyono, Diana Fitriana dan Abdul Wahid, *Upaya Hukum Cessionaris terhadap Hak Tagih atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie)*, Lex Jurnalica, Vol.18, No.3 (2021).

<sup>43</sup> Benny Djaja dan Livia Kusumadiani Putri, *Legal Certainty on the Execution of a Fiduciary Whose Movable Object Has Been Transferred to Third Parties*, Edunity: Social and Educational Studies, Vol.2, No.9 (2023), p.1086-1102.

Bagi debitur, disharmoni eksekusi Hak Tanggungan juga menimbulkan dampak hukum yang tidak kalah kompleks. Di satu sisi, adanya ruang untuk mengajukan perlawanan atau gugatan memberi kesempatan bagi debitur untuk memperoleh perlindungan hukum terhadap kemungkinan tindakan eksekusi yang tidak sah atau tidak proporsional. Namun di sisi lain, ketidakjelasan mekanisme dan batasan eksekusi justru menempatkan debitur dalam posisi yang serba tidak pasti, karena debitur tidak dapat memprediksi secara jelas kapan dan bagaimana objek jaminan akan dieksekusi. Kondisi ini berpotensi menimbulkan tekanan psikologis, ketidakstabilan ekonomi keluarga atau usaha, serta ketidakpastian terhadap status kepemilikan aset yang menjadi jaminan.

Ketidakpastian eksekusi menciptakan ambiguitas mengenai perlindungan hukum yang mereka terima. Ketika norma tidak dengan tegas mengatur kapan keberatan harus diajukan, maka perlawanan dapat dilakukan bahkan pada tahap akhir eksekusi. Meskipun kondisi ini kadang memberikan ruang perlindungan bagi pihak yang dirugikan, ia juga menciptakan ketidakpastian bagi penghuni atau pemilik asli yang tidak mengetahui bahwa objeknya telah dibebankan atau dilelang. Dalam konteks ini, disharmoni tidak hanya merugikan kreditur, tetapi juga membuka peluang terjadinya pelanggaran hak atas properti, terutama ketika proses pembebanan jaminan tidak melibatkan pemilik asli.<sup>44</sup>

Pada tingkat makro, disharmoni eksekusi Hak Tanggungan melemahkan kepastian hukum sebagai prinsip konstitusional yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Ketika mekanisme eksekusi jaminan gagal memberikan perlindungan yang adil dan dapat diprediksi, maka integritas sistem hukum secara keseluruhan ikut tergerus. Efeknya tidak hanya terasa pada sektor perbankan, tetapi juga pada stabilitas transaksi tanah, investasi dan sektor ekonomi yang bergantung pada pinjaman berbasis aset. Maka, implikasi disharmoni bukan semata persoalan teknis,

---

<sup>44</sup> Yudha Cahya Kumala Andika Natanael Oroh dan Dedy A Prasetyo, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur*, Themis: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.2 (2025), p.74-82.

tetapi merupakan ancaman terhadap kredibilitas lembaga hukum dan efektivitas negara dalam memberikan jaminan kepastian hukum kepada seluruh warga.<sup>45</sup>

Disharmoni eksekusi Hak Tanggungan juga berdampak terhadap pihak ketiga, khususnya peserta lelang dan pihak yang beritikad baik yang membeli objek hasil lelang. Tidak jarang pemenang lelang harus menghadapi gugatan baru dari debitur atau pihak lain yang mengklaim hak atas objek yang telah dibelinya. Akibatnya, pemenang lelang berada dalam posisi hukum yang lemah karena meskipun telah mengikuti prosedur lelang secara resmi, kepemilikan atas objek tersebut tetap berpotensi disengketakan. Hal ini menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme lelang sebagai sarana perolehan hak yang sah dan aman secara hukum.<sup>46</sup>

Ketidakpastian dalam pelaksanaan lelang juga semakin terasa ketika terjadi pembatalan lelang baik sebelum maupun setelah lelang dilaksanakan. Pembatalan tersebut dapat didasarkan pada berbagai alasan, mulai dari cacat administratif, adanya gugatan perdata, hingga putusan sela pengadilan. Dalam praktik, pembatalan lelang yang terjadi setelah adanya pemenang lelang menimbulkan persoalan hukum yang kompleks terkait pengembalian uang, pengosongan objek dan status hukum barang jaminan. Situasi ini menegaskan bahwa lelang sebagai instrumen utama parate eksekusi belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.<sup>47</sup>

Selain ketidakpastian lelang, disharmoni juga berdampak pada penguasaan fisik terhadap objek jaminan setelah lelang dilaksanakan. Dalam banyak kasus, pemenang lelang tidak serta-merta dapat menguasai objek yang dibelinya karena masih dikuasai oleh debitur ataupun pihak lain.

---

<sup>45</sup> Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Constitutional Issue of the Executional Power of Fiduciary Certificates as Equal to Court Decision*, Jurnal Konstitusi, Vol.19, No.3 (2022).

<sup>46</sup> Mafita, *Pelaksanaan Lelang melalui Internet terhadap Aset Barang Milik Negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*, Nurani Hukum: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.2 (2019), p.26-34.

<sup>47</sup> Desy Tejawati, *Asas Kepastian Hukum dalam Kedudukan Girik terhadap Sertipikat Hak atas Tanah*, Jurnal Suara Hukum, Vol.3, No.2 (2021).

Proses pengosongan sering kali harus ditempuh melalui permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan, yang kembali memerlukan waktu panjang dan berpotensi menghadapi perlawanan. Kondisi ini semakin memperpanjang rantai ketidakpastian hukum dalam eksekusi Hak Tanggungan, karena meskipun secara administratif lelang telah selesai, penguasaan nyata atas objek jaminan belum tentu dapat segera terwujud.<sup>48</sup>

### **C. PENUTUP**

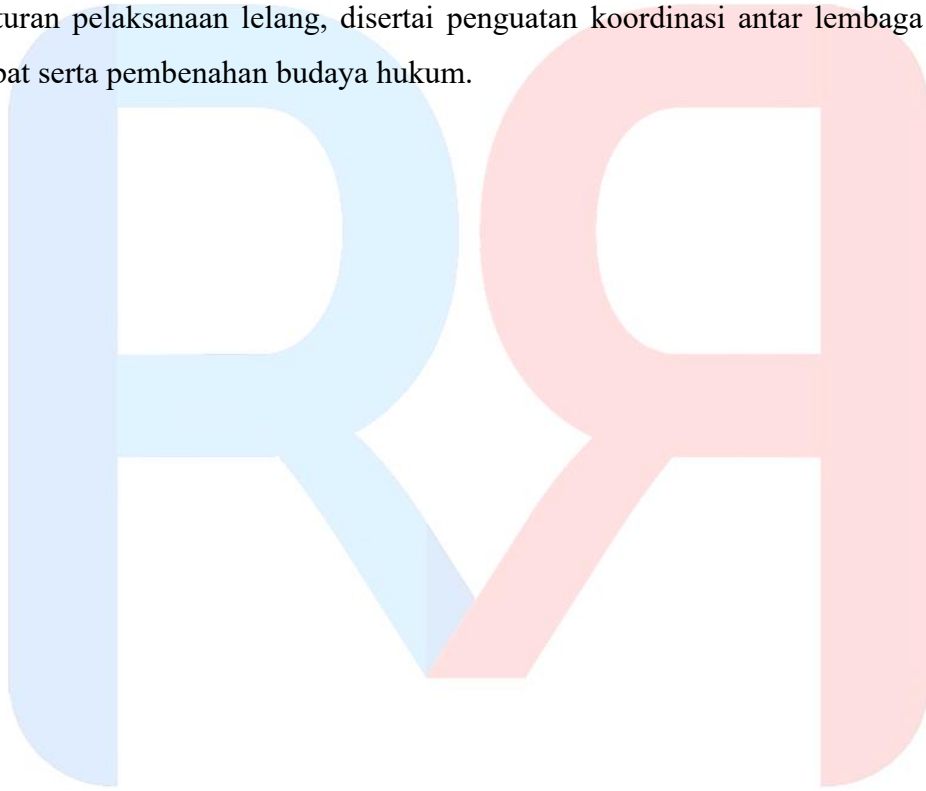
Disharmoni dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam praktik kredit perbankan menunjukkan adanya ketidaksinkronan antara norma hukum yang bersifat ideal dengan realitas penerapannya. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah secara tegas telah memberikan kekuatan eksekutorial melalui mekanisme parate eksekusi dan titel eksekutorial. Namun, dalam implementasinya, pelaksanaan eksekusi masih harus berhadapan dengan ketentuan hukum acara perdata (HIR/RBg), peraturan lelang, serta sikap kehati-hatian pengadilan yang membuka ruang gugatan, perlawanan dan pembatalan lelang. Kondisi ini menimbulkan ketidakseragaman praktik eksekusi yang berdampak langsung pada melemahnya kepastian hukum. Disharmoni tersebut berimplikasi nyata terhadap asas kepastian hukum sebagaimana dikemukakan Gustav Radbruch, karena hukum tidak lagi mampu memberikan prediktabilitas dan jaminan yang jelas bagi para pihak.

Dalam perspektif sistem hukum Lawrence Friedman, permasalahan ini tidak hanya bersumber dari substansi hukum yang belum harmonis, tetapi juga dari struktur hukum yang belum terkoordinasi secara optimal serta budaya hukum masyarakat dan aparat penegak hukum yang masih berorientasi pada penyelesaian litigasi. Akibatnya, baik kreditur, debitur, maupun pihak ketiga sama-sama berada dalam situasi hukum yang tidak pasti, khususnya terkait pelaksanaan lelang dan penguasaan objek jaminan. Bagi perbankan, disharmoni ini meningkatkan risiko kredit dan menghambat efektivitas penyelesaian kredit bermasalah. Bagi debitur,

---

<sup>48</sup> Sri Setyadi, Mas Rachmat Hidayat dan Krisnadi Nasution, *Kekuatan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan atas Jaminan Kredit*, Akrab Juara: Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial, Vol.5, No.1 (2020).

ketidakjelasan prosedur eksekusi berpotensi menimbulkan ketidakadilan dan hilangnya perlindungan hak secara proporsional. Sementara bagi pihak ketiga, terutama pemenang lelang, disharmoni ini menimbulkan ketidakpastian atas keabsahan perolehan hak dan penguasaan objek jaminan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan saat ini belum sepenuhnya mencerminkan tujuan utama pembentukan lembaga Hak Tanggungan, yaitu memberikan kepastian, perlindungan dan kemudahan dalam penyelesaian kredit perbankan. Oleh karena itu, diperlukan upaya harmonisasi regulasi secara komprehensif antara Undang-Undang Hak Tanggungan, hukum acara perdata dan peraturan pelaksanaan lelang, disertai penguatan koordinasi antar lembaga yang terlibat serta pembenahan budaya hukum.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Arba, H.M. dan Diman Ade Mulada Arba. 2021. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Hermansyah. 2008. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. (Jakarta: Bumi Aksara).
- Kosasih, Johannes Ibrahim. 2021. *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Kusumastuti, Dora. 2019. *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*. (Sleman: Deepublish).

### Publikasi

- Arif, Mhd. Fakhurrahman dan Siti Halilah. *Asas Kepastian Hukum menurut Para Ahli*. Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara. Vol.4. No.2 (2021).
- Artha, Bhenu, Ardi Khairi dan Bahri. *A Literature Review of Non-Performing Loan*. Journal of Business and Management Review. Vol.2. No.5 (2021).
- Arti, Nur Insani Asdar. *Analisis Hukum Perbankan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan*. Jurnal Ilmu Hukum Hermeneutika. Vol.5. No.2 (2021).
- Aziz, Roikhan Mochamad dan Ridho Fikri Almi. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Fungsi Intermediasi Serta Dampaknya terhadap Kinerja Keuangan BUS di Indonesia*. JIEI (Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam). Vol.9. No.1 (2023).
- Basir, Abd. dan St. Fatimah. *Analisis Yuridis Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Putusan Verstek Sengketa Hak Milik atas Tanah*. Pledoi Law Jurnal. Vol.1. No.1 (2023).
- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. *Constitutional Issue of the Executional Power of Fiduciary Certificates as Equal to Court Decision*. Jurnal Konstitusi. Vol.19. No.3 (2022).
- Djaja, Benny dan Livia Kusumadiani Putri. *Legal Certainty on the Execution of a Fiduciary Whose Movable Object Has Been Transferred to Third Parties*. Edunity: Social and Educational Studies. Vol.2. No.9 (2023).
- Fauzia, Fatma. *Peranan Balai Lelang Swasta terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan*. Recital Review. Vol.5. No.1 (2023).
- Giyono, Urip, Diana Fitriana dan Abdul Wahid. *Upaya Hukum Cessionaris terhadap Hak Tagih atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie)*. Lex Jurnalica. Vol.18. No.3 (2021).
- Haryadi, Wahyu Tris dan Bambang Wahyuono. *Kepastian Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Jaminan Hak Guna Bangunan yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya*. Dekrit: Jurnal Magister Ilmu Hukum. Vol.14. No.2 (2024).
- Khairunnisa, Khansa, Irena Keisha Anakampun, Annisa Fiaz Hayyunida dan Lidya Agustin Kurniawati. *Pembatalan Eksekusi Objek Hak Tanggungan atas Perlawanan Pihak Ketiga Tereksekusi (Analisis Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk)*. Sriwijaya Journal of Private Law. Vol.2. No.2 (2025).

- Korompot, Siti Rahayu. *Analisis Yuridis Parate Eksekusi dalam Pasal 6 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan yang Bertentangan dengan Pasal 224 HIR*. At-Tanwir Law Review. Vol.3. No.2 (2023).
- Mafita. *Pelaksanaan Lelang melalui Internet terhadap Aset Barang Milik Negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*. Nurani Hukum: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.2 (2019).
- Mihardjo, Rodeo Sudewo Pranoto. *Implikasi Nilai Hak Tanggungan di dalam Pemberian Hak Tanggungan*. Jurnal Education and Development. Vol.9. No.2 (2021).
- Mukti, Dhimas Haris Anggara. *Kekuatan Mengikat Akta Perdamaian (Acte Van Dading) yang Dibuat di Luar Pengadilan yang Isinya Berbeda dengan Putusan yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht van Gewijsde)*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol.53. No.1 (2023).
- Naim, Sokhib, Andi Irmayanti dan Kristi Simanjuntak. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan*. Judge : Jurnal Hukum. Vol.5. No.2 (2024).
- Nesseri, Jelly, Dessy Puspitasari dan Iran Sahril. *Kepastian Hukum bagi Kreditur Sehubungan Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 yang Berdampak Kerugian Finansial*. Jurnal Hukum Legalita. Vol.6. No.2 (2024).
- Onassis, Irwana. *Kekuatan Hukum Eksekutorial atas Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Barang Sita Jaminan Tanah dan Bangunan Berdasarkan Perjanjian Kreditur dan Debitur*. Jurnal Inovasi Global. Vol.2. No.10 (2024).
- Oroh, Yudha Cahya Kumala Andika Natanael dan Dedy A Prasetyo. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur*. Themis: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.2 (2025).
- Prasetyo, G. Nyoman Tio Rae Bony dan Hartana. *Perlindungan Hukum terhadap Debitur Pemilik Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Lelang Hak Tanggungan apabila Kreditur Beritikad Tidak Baik*. Jurnal Global Ilmiah. Vol.2. No.2 (2024).
- Purwanto, Bambang. *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan terhadap Debitur Wanprestasi*. Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan. Vol.19. No.3 (2021).
- Putra, Mohamad Fajri Mekka dan Nur Rizki Siregar. *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi*. Jurnal USM Law Review. Vol.5. No.1 (2022).
- Rafli, Mutiaratu Astari, Raden Fidela Raissa Ramadhanti, Anisa Rahmadayanti dan I Gusti Ayu Marchelia Yusa. *Parate Eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan dalam Hukum Positif di Indonesia*. Notaire: Journal of Notarial Law. Vol.5. No.3 (2022).
- Risantyo, Risky. *Efektivitas Restrukturisasi Kredit Perbankan Terkait Penerapan POJK No. 11/POJK.03/2020 di Masa Pandemi Covid-19*. Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi. Vol.9. No.2 (2021).

**James Donni P. Tampubolon dan Hendri Darma Putra**  
*Disharmonisasi Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum*

- Rizki, Muhammad Firza, Ikrar Prihatanto dan Gunawan Kristiwanto. *Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang Disengketakan antara Debitur dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk)*. Unes Journal of Swara Justisia. Vol.9. No.4 (2026).
- Setianto, Muhamad Jodi, Ni Kadek Diah Feryantini dan Komang Febrinayanti Dantes. *Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia menurut Undang-Undang Fidusia Nomor 42 Tahun 1999*. Jurnal Komunitas Yustisia. Vol.5. No.1 (2022).
- Setyadji, Sri, Mas Rachmat Hidayat dan Krisnadi Nasution. *Kekuatan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan atas Jaminan Kredit*. Akrab Juara: Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial. Vol.5. No.1 (2020).
- Sihotang, Erikson. *Implementation of Good Corporate Governance and Prudential Principles (Prudential Banking Regulations) in Banking*. Journal Equity of Law and Governance. Vol.1. No.1 (2021).
- Sinwani, Arin Fitria Novalianing Firdaus, Isrofah Aina dan M. Vicky Ridhotullah. *Problematika Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah terhadap Efektivitas Pasal 20 UUHT*. Jurnal Media Akademik. Vol.3. No.6 (2025).
- Tejawati, Desy. *Asas Kepastian Hukum dalam Kedudukan Girik terhadap Sertipikat Hak atas Tanah*. Jurnal Suara Hukum. Vol.3. No.2 (2021).
- Wahyuning, Adri. *Kepastian Hukum bagi Kreditor Perbankan dalam Melakukan Eksekusi terhadap Jaminan Hak Tanggungan*. Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia. Vol.5. No.3 (2025).
- Wardani, Kusuma. *Parate Execution After the Indonesian Constitutional Court's Judicial Review of Fiducia Law and Mortgage Law*. Global Legal Review. Vol.4. No.1 (2024).
- Windiar, Rani Apriani Monica dan Rahmi Zubaedah. *The Mortgage Guarantee as the Settlement Effort of Non-Performing Loan and the Resistance in the Execution of Collateral*. UNRAM Law Review. Vol.5. No.2 (2021).
- Yustiana dan Andi Dadi Mashuri. *Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah Secara Massal Swadaya terhadap Pembebanan Hak Tanggungan*. LEGAL: Journal of Law. Vol.1. No.2 (2022).

**Karya Ilmiah**

- Dinata, Julian Afendra. 2023. *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Pembatalan Lelang Parate Eksekusi oleh Putusan Pengadilan*. Skripsi. Jambi: Universitas Jambi.
- Putra, Ade Muhammad Syamkirana. 2025. *Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan Pancasila*. Disertasi. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung.
- Pratama, Adam Rayhan Fajar. 2023. *Tinjauan Hukum terhadap Penyelenggaraan Lelang yang Tidak Dihadiri Secara Fisik oleh Peserta Lelang di Tempat Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Peraturan Kementerian Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Skripsi. Jakarta: Universitas Nasional.

**Sumber Hukum**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

