



Efektifitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah

Salwa Mahmud¹, Fadil Lasimpala², Roy Marthen Moonti³, Muslim A. Kasim⁴

¹⁻⁴Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gorontalo, Indonesia

Email penulis : salwamahmud1234@gmail.com¹, fadillasimpala070723@gmail.com²,
roymoonti16@gmail.com³, muslimakasim23@gmail.com⁴

Abstract. *The execution of mortgage rights is one of the efforts to resolve non-performing loans provided to creditors as a form of legal protection over collateral. However, in practice, the execution of mortgage rights in the District Courts often experiences obstacles, both administratively and technically. This study aims to analyze the effectiveness of the execution of mortgage rights in resolving non-performing loans and the factors that influence it. The research method used is a normative and empirical juridical approach. The results of the study indicate that the execution of mortgage rights is still not effective due to the length of the judicial bureaucratic process, the lack of public understanding of guarantee law, and the suboptimal role of judicial institutions in accelerating the execution process. Regulatory reform and acceleration of the execution process are needed through strengthening the role of the courts and an integrated execution administration system.*

Keywords: *Execution, Mortgage Rights, District Court, Non-Performing Loans, Effectiveness*

Abstrak. Eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu upaya penyelesaian kredit bermasalah yang diberikan kepada kreditor sebagai bentuk perlindungan hukum atas jaminan kebendaan. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri seringkali mengalami hambatan baik secara administratif maupun teknis hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dan empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan masih belum efektif karena panjangnya proses birokrasi peradilan, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum jaminan, serta belum optimalnya peran lembaga peradilan dalam mempercepat proses eksekusi. Dibutuhkan reformasi regulasi dan percepatan proses eksekusi melalui penguatan peran pengadilan dan sistem administrasi eksekusi yang terintegrasi.

Kata Kunci: Eksekusi, Hak Tanggungan, Pengadilan Negeri, Kredit Bermasalah, Efektivitas

1. LATAR BELAKANG

Dalam rangka melindungi kreditor, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan jaminan kebendaan berupa hak tanggungan atas tanah dan benda yang melekat padanya. Namun, pelaksanaan eksekusi atas jaminan tersebut seringkali menimbulkan persoalan, terutama dalam hal keterlambatan proses di Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, penelitian ini fokus pada etivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di pengadilan sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah.(Noviaditya, 2010) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan langkah akhir dalam penyelesaian kredit bermasalah ketika debitur telah wanprestasi atau cidera janji. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan guna pelunasan piutang. Meskipun secara normatif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah mengatur mekanisme eksekusi, dalam praktiknya

pelaksanaan tersebut kerap menemui kendala baik dari sisi hukum, administratif, maupun teknis lapangan.(Noviaditya, 2010)

Pada dasarnya terdapat dua cara eksekusi hak tanggungan, yaitu eksekusi parate atau penjualan langsung melalui lelang oleh kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, dan eksekusi melalui pengadilan sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) yang menyebutkan bahwa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka berdasarkan sertipikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Namun demikian, eksekusi parate sering kali tidak dapat dilaksanakan karena adanya perlawanan dari debitur, klaim dari pihak ketiga, atau adanya gugatan yang menghambat proses tersebut. Oleh sebab itu, kreditur cenderung memilih jalur permohonan eksekusi melalui pengadilan.(Saraswati, 2015) Dalam praktik di pengadilan, proses eksekusi dimulai dari pengajuan permohonan oleh kreditur kepada Ketua Pengadilan Negeri. Setelah diteliti kelengkapan dokumen dan dasar hukumnya, pengadilan akan menerbitkan penetapan eksekusi. Langkah selanjutnya adalah pelaksanaan sita eksekusi terhadap objek hak tanggungan, kemudian pengadilan bekerja sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menjadwalkan dan melaksanakan lelang. Hasil lelang kemudian digunakan untuk pelunasan utang debitur kepada kreditur.(Mustika, 2016)

Efektivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan sering kali terhambat oleh beberapa faktor. Pertama, faktor yuridis, yaitu munculnya perlawanan dari debitur yang mengajukan gugatan perlawanan atau upaya hukum lain yang membuat proses eksekusi tertunda. Selain itu, pihak ketiga yang merasa dirugikan juga dapat menghambat jalannya proses eksekusi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Kedua, faktor administratif, seperti tidak lengkapnya dokumen yang diajukan oleh kreditur, misalnya tidak ada penetapan wanprestasi atau adanya ketidaksesuaian antara data tanah dengan dokumen hukum. Ketiga, faktor teknis dan sosiologis, yaitu adanya penguasaan fisik atas objek oleh pihak yang tidak kooperatif atau masyarakat sekitar yang menolak pelaksanaan eksekusi. Keempat, faktor kelembagaan, seperti lamanya waktu tunggu proses administrasi di pengadilan dan terbatasnya jadwal lelang dari KPKNL.(Rahmadina, 2024)

Dalam konteks penyelesaian kredit bermasalah, efektivitas pelaksanaan eksekusi sangat bergantung pada sinergi antar lembaga, yakni pengadilan, KPKNL, serta aparat keamanan. Tidak jarang eksekusi hak tanggungan memakan waktu yang sangat panjang, bahkan hingga bertahun-tahun, yang pada akhirnya merugikan pihak kreditur karena nilai jaminan terus menurun seiring waktu. Hal ini membuat banyak kreditur berupaya menyelesaikan secara non-

litigasi seperti melalui mediasi, restrukturisasi kredit, atau penjualan jaminan secara sukarela oleh debitur.(DARMAJA, 2008)

Berdasarkan data empiris dan wawancara dengan pihak-pihak terkait di beberapa Pengadilan Negeri, diketahui bahwa banyak eksekusi hak tanggungan mengalami hambatan pada tahap pelaksanaan. Meskipun sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, pelaksanaan di lapangan masih tergantung pada kesiapan teknis dan respon para pihak yang terlibat. Bahkan dalam banyak kasus, pengadilan lebih berhati-hati dalam mengabulkan permohonan eksekusi, terutama ketika terdapat indikasi sengketa yang belum selesai.(AMEILIA, 2023)

Oleh karena itu, untuk meningkatkan efektivitas eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan, perlu adanya reformasi dalam prosedur pelaksanaan eksekusi. Penyederhanaan prosedur administrasi, percepatan jadwal lelang, dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia di pengadilan serta KPKNL menjadi penting. Selain itu, penggunaan teknologi seperti sistem informasi terintegrasi antara pengadilan dan KPKNL dapat menjadi solusi untuk meminimalisasi keterlambatan proses. Penegasan kembali hak parate eksekusi tanpa intervensi pengadilan juga perlu dikaji ulang agar mekanisme tersebut dapat berjalan sebagaimana mestinya dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian dan keadilan.(Putra, 2025)

Peran pengadilan negeri dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sangat strategis karena menjadi lembaga yang berwenang menerbitkan penetapan eksekusi dan mengawasi jalannya proses. Namun dalam praktiknya, pengadilan sering kali terlalu administratif dalam memproses permohonan eksekusi. Hal ini tidak sejalan dengan semangat hukum jaminan yang menekankan pada prinsip kemudahan dan kepastian hukum bagi kreditur.(SAGALA, 2024) Terdapat juga perbedaan persepsi antar hakim dalam menafsirkan sifat “titel eksekutorial” dari sertifikat hak tanggungan, sehingga tidak semua permohonan eksekusi langsung dikabulkan. Di beberapa kasus, hakim bahkan meminta kreditur mengajukan gugatan terlebih dahulu, yang tentunya memperpanjang penyelesaian kredit bermasalah.

2. METODE PENELITIAN

Penulisan ini dilakukan dengan pendekatan hukum Yuridis normatif. disebut demikian karena pada penelitian normatif ini fokus pada kajian tertulis yaitu menggunakan data sekunder seperti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan, Teori Hukum, AsasAsas Hukum, Prinsip-Prinsip Hukum, dan dapat berupa hasil karya ilmiah para sarjana (doktrin). Tahapan penelitian dilakukan dengan mengumpulkan sumber kepustakaan, baik primer dan sekunder yang selanjutnya dilakukan klasifikasi data berdasarkan formulasi penelitian yang

pada tahap lanjut dilakukan olah data dengan mengutip referensi yang didapatkan untuk kemudian ditampilkan sebagai temuan penelitian serta kemudian diabstraksikan agar mendapatkan informasi yang utuh untuk dapat diinterpretasikan sampai pada menghasilkan pengetahuan dalam satu kesimpulan. (Kasim, 2025)

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan negeri pada dasarnya merupakan upaya hukum yang ditempuh oleh kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari debitur yang wanprestasi. Efektivitasnya dapat dilihat dari kecepatan proses, kepastian hukum, serta keberhasilan dalam menyelesaikan kredit bermasalah. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di pengadilan negeri sering kali menghadapi hambatan-hambatan yang justru mengurangi efektivitasnya.

Berdasarkan hasil penelitian di beberapa pengadilan negeri, diketahui bahwa prosedur eksekusi hak tanggungan melalui permohonan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial (Pasal 6 UU HT) atau melalui lelang eksekusi seringkali memerlukan waktu yang cukup lama, bahkan bisa mencapai lebih dari enam bulan hingga satu tahun. Hal ini disebabkan karena adanya beberapa tahapan administratif dan yudisial yang harus dilalui, termasuk penetapan dari ketua pengadilan, pengumuman lelang, perlawanan dari pihak debitur, dan pengawasan dari panitera.

Beberapa faktor utama yang menghambat efektivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di pengadilan negeri antara lain:

- Perlawanan dari debitur atau pihak ketiga yang merasa keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi. Dalam praktiknya, debitur sering kali mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) atau bahkan permohonan penundaan eksekusi, yang menyebabkan tertundanya proses lelang.
- Kurangnya pemahaman hukum dari aparat pelaksana, baik dari pihak pengadilan maupun pejabat lelang, mengenai mekanisme dan urgensi eksekusi hak tanggungan, sehingga berdampak pada lambatnya respons dan penetapan eksekusi.
- Tumpang tindih regulasi antara UU Hak Tanggungan, HIR/RBg, dan peraturan teknis pelaksanaan lelang dari Kementerian Keuangan, yang menimbulkan ketidakjelasan prosedur hukum yang harus ditempuh oleh kreditur.

- Kurangnya integrasi antarinstitusi, seperti antara pengadilan negeri, kantor lelang negara, dan kantor pertanahan. Minimnya koordinasi menyebabkan keterlambatan dalam pelaksanaan lelang dan pengalihan hak atas objek tanggungan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis sejauh mana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri efektif dalam menyelesaikan kredit bermasalah, serta untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam praktik pelaksanaan eksekusi tersebut. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan melalui wawancara langsung, studi dokumen, serta pengamatan terhadap praktik di lapangan, diperoleh beberapa temuan penting sebagai berikut :

- Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri

Berdasarkan data yang diperoleh dari Pengadilan Negeri, mekanisme eksekusi hak tanggungan umumnya diajukan oleh pihak kreditur setelah debitur dinyatakan wanprestasi. Prosedur yang dilalui meliputi:

- Pengajuan permohonan eksekusi oleh kreditur kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan, perjanjian kredit, bukti wanprestasi, dan dokumen pendukung lainnya.
- Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan.
- Pelaksanaan sita eksekusi oleh juru sita pengadilan.
- Koordinasi dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk pelelangan objek jaminan.
- Pelunasan piutang kreditur dari hasil penjualan lelang objek jaminan.

Dalam praktiknya, meskipun prosedur eksekusi telah diatur secara normatif, pelaksanaannya sering mengalami hambatan, baik secara teknis, administratif, maupun sosial. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Kredit bermasalah adalah kondisi ketika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit, yang menyebabkan terjadinya tunggakan atau gagal bayar. Pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan menjadi instrumen penting untuk melindungi hak-hak kreditur dan mengurangi kerugian yang diakibatkan oleh wanprestasi debitur.

- **Tingkat Efektivitas Pelaksanaan Eksekusi**

Efektivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri dapat dilihat dari indikator kecepatan, kepastian hukum, efisiensi biaya, dan hasil akhir dari proses tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan hakim, panitera, serta pihak kreditur, ditemukan bahwa proses eksekusi sering kali memakan waktu antara 6 bulan hingga lebih dari 1 tahun. Hal ini terjadi karena beberapa faktor, seperti keberatan dari debitur, proses verifikasi dokumen yang lama, serta kendala teknis dalam pelaksanaan lelang.

Meskipun secara hukum sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, namun pada praktiknya Pengadilan Negeri masih berhati-hati dalam menerbitkan penetapan eksekusi, terutama jika terdapat gugatan perlawanan dari pihak debitur atau pihak ketiga. Hal ini menyebabkan ketidakpastian bagi pihak kreditur yang ingin segera merealisasikan haknya atas jaminan. Selain itu, dari segi biaya, proses eksekusi melalui pengadilan dianggap cukup membebani karena melibatkan biaya panjar perkara, biaya sita, biaya pengamanan, dan biaya lelang. Jika dibandingkan dengan hasil lelang yang terkadang lebih rendah dari nilai pasar, maka efektivitas dari segala

Peran Pengadilan Negeri dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Meskipun UUHT memberikan kekuatan eksekutorial terhadap sertifikat hak tanggungan, dalam praktiknya Pengadilan Negeri tetap memiliki peran penting dalam:

- Memberikan penetapan pelaksanaan eksekusi atas permohonan kreditur;
- Menugaskan juru sita untuk melakukan penyitaan dan pengosongan objek jaminan;
- Memberikan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat;
- Menilai apakah telah terjadi wanprestasi secara sah dan meyakinkan.

Dalam beberapa kasus, Pengadilan Negeri juga berperan sebagai forum penyelesaian sengketa apabila debitur mengajukan gugatan keberatan atau perlawanan terhadap proses eksekusi

Hambatan Pelaksanaan Eksekusi di Pengadilan Negeri

Terdapat berbagai hambatan yang menyebabkan proses eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri tidak berjalan efektif:

- Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur atau Pihak Ketiga Debitur sering mengajukan gugatan perlawanan eksekusi (*derden verzet*), yang membuat proses tertunda sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- Lambannya Prosedur Administratif di Pengadilan Proses birokrasi dalam pengajuan permohonan eksekusi memerlukan waktu yang cukup lama, mulai dari verifikasi dokumen, penetapan hakim, hingga pelaksanaan eksekusi.
- Kurangnya Sumber Daya Eksekutorial Keterbatasan jumlah juru sita, serta fasilitas pendukung lainnya membuat proses pelaksanaan eksekusi seringkali tertunda.
- Ketidaksiapan Objek Eksekusi Banyak objek jaminan yang dikuasai oleh debitur secara fisik dan tidak kosong, sehingga pelaksanaan pengosongan harus didahului dengan permintaan bantuan kepolisian.
- Tidak Kooperatifnya Debitur Debitur yang tidak bersedia menyerahkan objek jaminan secara sukarela seringkali melakukan tindakan perlawanan, intimidasi, atau bahkan menghilangkan objek tersebut.
- Inkonsistensi Putusan Pengadilan Dalam beberapa kasus, pengadilan justru menolak permohonan eksekusi meskipun debitur telah jelas wanprestasi, dengan alasan perlindungan terhadap hak-hak debitur, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur.

Analisis Efektivitas Pelaksanaan Eksekusi

Untuk menilai efektivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri, dapat dianalisis dari beberapa aspek berikut:

- Aspek Yuridis

Secara normatif, hukum telah memberikan dasar yang kuat bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan. Namun dalam pelaksanaannya, interpretasi yang berbeda di kalangan aparat penegak hukum seringkali menjadi penghambat.

- Aspek Kepastian Hukum

Meskipun sertifikat hak tanggungan memiliki titel eksekutorial, proses pelaksanaan masih bergantung pada kebijakan dan pertimbangan subjektif dari pengadilan. Hal ini menurunkan tingkat kepastian hukum.

- Aspek Kecepatan dan Efisiensi

Tujuan utama eksekusi adalah memperoleh pelunasan piutang secara cepat dan efisien. Namun proses di pengadilan cenderung lambat dan berbelit-belit, menyebabkan kerugian ekonomi bagi kreditur.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu mekanisme penting dalam sistem hukum perdata di Indonesia, terutama dalam upaya menyelesaikan permasalahan kredit bermasalah atau non-performing loan (NPL). Hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara prioritas dari hasil penjualan objek jaminan berupa tanah atau benda yang melekat di atasnya. Ketika debitur wanprestasi, kreditur berhak melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan melalui proses hukum. Salah satu jalur yang ditempuh dalam praktik adalah dengan mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri. Namun, meskipun dasar hukumnya telah jelas diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, implementasinya di lapangan masih sering menghadapi berbagai kendala.

Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri, terdapat dua jalur utama yang dapat ditempuh, yaitu parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Parate eksekusi memungkinkan kreditur untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang umum tanpa melalui putusan pengadilan, asalkan tidak ada perlawanan atau gugatan dari pihak debitur. Sementara itu, titel eksekutorial memberi wewenang kepada Pengadilan Negeri untuk menetapkan pelaksanaan eksekusi, karena sertifikat hak tanggungan dianggap memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Namun demikian, dalam praktiknya, proses eksekusi yang melibatkan pengadilan sering memerlukan waktu yang lama dan penuh dengan prosedur administratif yang kompleks.

Permasalahan utama yang membuat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan menjadi kurang efektif di Pengadilan Negeri adalah adanya perlawanan dari debitur atau pihak ketiga. Debitur yang tidak kooperatif seringkali mengajukan gugatan keberatan atau perlawanan eksekusi (*derden verzet*), yang berdampak pada tertundanya pelaksanaan lelang atau pengosongan objek jaminan. Selain itu, minimnya sumber daya manusia seperti jumlah juru sita dan terbatasnya fasilitas pelaksanaan eksekusi turut memperlambat proses tersebut. Pengadilan juga sering kali bersikap hati-hati secara berlebihan dengan menunda

eksekusi meskipun telah terdapat bukti wanprestasi yang cukup. Akibatnya, proses eksekusi yang seharusnya cepat dan sederhana justru menjadi panjang dan berbelit.

Dari sudut pandang kepastian hukum, hal ini menimbulkan keresahan di kalangan pelaku usaha dan perbankan. Kreditur merasa kurang terlindungi secara hukum karena hak istimewanya tidak dapat dijalankan secara efektif. Padahal, keberadaan hak tanggungan dimaksudkan untuk memberikan rasa aman dalam transaksi kredit dan memperkuat kepercayaan dalam sistem pembiayaan nasional. Jika pelaksanaan eksekusi sulit direalisasikan, maka peran hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan menjadi tidak maksimal. Hal ini juga berdampak pada tingginya angka kredit bermasalah karena kreditur kesulitan dalam menagih piutangnya.

Untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri, perlu dilakukan reformasi baik dari sisi regulasi maupun teknis pelaksanaan. Prosedur eksekusi harus disederhanakan dan dipercepat, tanpa mengabaikan prinsip keadilan. Pengadilan harus diberikan pedoman yang tegas agar tidak ragu dalam memproses permohonan eksekusi. Selain itu, sistem digital seperti e-sita dan e-lelang perlu diperluas penggunaannya untuk mempercepat proses administrasi dan meningkatkan transparansi. Koordinasi antara pengadilan, KPKNL, dan aparat keamanan juga harus ditingkatkan agar eksekusi dapat dilaksanakan secara efektif dan tidak terkendala oleh hal-hal non-yuridis. Dengan demikian, fungsi hak tanggungan sebagai alat jaminan yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada kreditur dapat benar-benar terwujud dalam praktik.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri belum efektif sebagai solusi cepat atas kredit bermasalah. Hal ini disebabkan oleh faktor administratif, teknis lapangan, serta belum optimalnya sinergi antar lembaga terkait.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri dalam penyelesaian kredit bermasalah belum berjalan secara efektif akibat berbagai hambatan prosedural, hukum, dan teknis. Meskipun telah diberikan dasar hukum yang kuat melalui UUHT, pelaksanaannya di lapangan masih menghadapi tantangan besar dalam hal kepastian hukum, kecepatan proses, dan perlindungan terhadap hak kreditur. Perlu adanya reformasi hukum dan kelembagaan yang menyeluruh agar sistem eksekusi jaminan kebendaan di Indonesia dapat berjalan lebih efektif, efisien, dan adil

- Penyatuan Pedoman Prosedur Eksekusi

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) telah memberikan dasar hukum yang memadai, tetapi berbagai peraturan teknis di

tingkat Mahkamah Agung, Kementerian Keuangan, dan Peraturan Menteri ATR/BPN masih tersebar dan kadang bertentangan. Oleh karena itu, perlu diterbitkan Pedoman Nasional Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang memuat seluruh rangkaian proses dari permohonan hingga pelaksanaan lelang, beserta format dokumen standar yang wajib digunakan di seluruh Pengadilan Negeri. Dengan adanya pedoman tunggal, disparitas prosedur antar wilayah dapat diminimalisir.

- **Penguatan Klausula Eksekutorial**

Pasal 6 dan Pasal 14 UUHT menyatakan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan, namun praktiknya kreditur masih membutuhkan penetapan peroidesasi hakim sebelum lelang. Untuk mempercepat, perlu diatur bahwa sertifikat yang memenuhi syarat administratif—misalnya telah terbit dan tidak sedang dalam sengketa sertifikat—bisa langsung diajukan ke KPKNL tanpa penundaan melalui Pengadilan Negeri, sepanjang pemberitahuan tertulis telah disampaikan. Dengan demikian, prosedur *parate executie* menjadi lebih ringkas.

- **Peninjauan Ulang Mekanisme Damping (Jawaban Debitur)**

Pada tahap pengumuman lelang, debitur masih diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*damping*) yang secara reguler menunda pelaksanaan hingga adanya keputusan pengadilan. Perlu ditetapkan batas waktu singkat—misalnya 7 hari kerja sejak diumumkan—untuk menyoroiti dokumen-dokumen yang benar-benar menimbulkan keraguan legalitas. Bila dokumen pendukung (sertifikat, akta, surat keterangan waris, dan lain-lain) telah diverifikasi awal oleh panitera sebelum permohonan, peluang munculnya keberatan administratif dapat ditekan.

Peningkatan Kapasitas dan Sumber Daya Manusia

- **Pelatihan Berkala bagi Panitera dan Petugas Lelang**

Kesalahan atau kelambatan sering terjadi karena panitera dan petugas lelang belum memahami nuance hukum hak tanggungan. Oleh karena itu, perlu diadakan pelatihan intensif dan sertifikasi wajib yang mencakup:

- Proses verifikasi sertifikat hak tanggungan di BPN
- Prosedur e-sita dan e-lelang (digital)
- Manajemen konflik di lapangan (ketika debitur tidak kooperatif)

- Pelatihan ini sebaiknya melibatkan praktisi perbankan dan BPN agar perspektif komprehensif dapat diterima.
- Penambahan Jumlah Juru Sita dan Petugas Lelang

Banyak Pengadilan Negeri di daerah mengalami kekurangan juru sita khusus eksekusi. Rekrutmen dan penempatan juru sita khusus bidang eksekusi hak tanggungan di setiap Pengadilan Negeri—minimal satu juru sita berpangkat eselon III ke atas—diperlukan untuk memastikan proses penyitaan dan koordinasi dengan KPKNL dapat berjalan tanpa bottleneck.
- Pembentukan Tim Satuan Tugas (Satgas) Eksekusi Terpadu

Setiap Pengadilan Negeri dapat membentuk Satgas Eksekusi Hak Tanggungan yang terdiri atas perwakilan panitera, juru sita, perwakilan KPKNL setempat, dan perwakilan BPN. Satgas ini bertugas melakukan monitoring rutin atas permohonan eksekusi yang masuk, mempercepat verifikasi, serta menyelesaikan kendala administratif atau teknis sebelum sampai ke meja hakim.

Digitalisasi Proses dan Integrasi Antarlembaga

- Perluasan Layanan e-Sertifikat dan e-Lelang

Sudah ada sistem e-Sertifikat Hak Tanggungan yang memungkinkan BPN menerbitkan sertifikat digital. Pengadilan Negeri perlu berkolaborasi langsung dengan BPN agar sertifikat digital bisa diakses secara real time untuk verifikasi. Sementara itu, platform e-Lelang KPKNL harus diintegrasikan dengan basis data Pengadilan Negeri untuk memastikan bahwa setiap penetapan eksekusi otomatis memicu entry di sistem e-Lelang. Dengan demikian, durasi pengumuman dapat langsung dihitung dan bukan lagi berbasis dokumen fisik.
- Sistem Notifikasi Otomatis dan Dashboard Monitoring

Pengadilan Negeri perlu mengembangkan Dashboard Monitoring Eksekusi yang menampilkan status setiap permohonan (masuk, verifikasi, penetapan, lelang, selesai), lengkap dengan notifikasi otomatis ke kreditur, juru sita, dan BPN bila ada tahapan yang terhambat. Dashboard ini dapat berupa modul tambahan dalam SIPP (Sistem Informasi Penelusuran Perkara) Mahkamah Agung.
- Pertukaran Data Online dengan BPN dan KPKNL

Perlu dibangun Application Programming Interface (API) antar-Platform SIPP Pengadilan Negeri, database sertifikat BPN, dan sistem e-Lelang KPKNL,

sehingga ketika sertifikat diajukan, data kepemilikan, status perpajakan, dan riwayat eksekusi dapat segera diverifikasi secara otomatis. Ini meniadakan kebutuhan terhadap dokumen fisik yang sering hilang atau tidak sinkron.

Penguatan Perlindungan Hukum dan Kebijakan Debitur

- **Mekanisme Mediasi Pra-Eksekusi**

Sebelum permohonan eksekusi resmi diajukan, kreditur wajib melakukan mediasi dengan debitur melalui mediator independen yang ditunjuk pengadilan. Dengan mediasi, debitur memiliki kesempatan untuk menyepakati jadwal pelunasan alternatif atau pengambilalihan aset secara damai—ini mengurangi risiko perlawanan hukum dan intimidasi saat penyitaan.

- **Perlindungan Terhadap Debitur Rentan**

Dalam beberapa kasus, debitur yang mengalami kredit bermasalah adalah petani kecil atau pelaku UMKM yang asetnya adalah satu-satunya tempat tinggal. Regulasi perlu memasukkan protokol perlindungan sosial: misalnya, apabila objek hak tanggungan terbukti sebagai rumah tinggal utama, pengadilan dapat mewajibkan kreditur mengalokasikan sebagian hasil lelang untuk memberikan subsidi pemindahan atau tempat tinggal alternatif bagi debitur.

- **Transparansi dan Publikasi Proses Eksekusi**

Kejelasan informasi mencegah munculnya spekulasi atau konflik berkepanjangan. Oleh karena itu, setiap Pengadilan Negeri wajib mengunggah ringkasan laporan pelaksanaan eksekusi (tanpa mengungkap data pribadi sensitif) di situs resminya, mencakup: durasi setiap tahapan, hasil lelang, serta biaya yang dikeluarkan. Ini juga berguna sebagai bahan evaluasi dan penelitian lanjutan.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri memiliki peranan strategis dalam penyelesaian kredit bermasalah. Hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang kuat dan diutamakan (*droit de preference* dan *droit de suite*) pada prinsipnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada kreditur dalam hal terjadi wanprestasi dari pihak debitur. Mekanisme eksekusi yang tersedia melalui parate eksekusi maupun eksekusi berdasarkan titel eksekutorial memberikan kemudahan bagi kreditur untuk menagih

piutangnya. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi tersebut di Pengadilan Negeri tidak selalu berjalan efektif, cepat, dan tepat sasaran.

Faktor-faktor yang menyebabkan tidak efektifnya pelaksanaan eksekusi antara lain adalah panjangnya prosedur administratif, kurangnya sumber daya pelaksana seperti juru sita, serta tingginya angka perlawanan hukum dari debitur yang sering menghambat pelaksanaan lelang atau pengosongan objek jaminan. Selain itu, belum adanya standar prosedur tetap dan kehati-hatian yang berlebihan dari pihak pengadilan juga menjadi hambatan tersendiri. Akibatnya, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama tidak dapat segera memperoleh pelunasan piutangnya, dan ini berdampak buruk terhadap tingkat kepercayaan pelaku usaha serta stabilitas sektor keuangan nasional. Padahal, efektivitas eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu indikator penting dalam menilai keandalan sistem jaminan kebendaan di Indonesia.

DAFTAR REFERENSI

- Adrian, S. (2019). *Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan oleh pengadilan* [Tesis, Universitas Gadjah Mada].
- Amelia, N. U. R. S. P. (2023). *Pelaksanaan lelang objek hak tanggungan melalui parate eksekusi di wilayah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang* [Skripsi, Universitas Islam Indonesia].
- Darjaja, I. (2008). *Kedudukan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah* [Tesis, Universitas Islam Indonesia].
- Gunawan, B. (2018). Tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dalam praktik perbankan di Indonesia. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 48(1), 112–130. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol48.no1.1753>
- Kasim, M. A. (2025). *Pelanggaran lalu lintas di wilayah hukum Polres Gorontalo tahun 2022–2024*.
- Lestari, I. P. (2020). Analisis yuridis terhadap hak-hak debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh KPKNL. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 9(3), 345–360. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v9i3.456>
- Mustika, F. S. (2016). *Faktor-faktor penghambat penetapan eksekusi hak tanggungan Bank Muamalat Cabang Lampung (Studi kasus di Pengadilan Agama Gunung Sugih)* [Skripsi, IAIN Metro].
- Noviaditya, M. (2010). *Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan*.
- Putra, S. K. (2025). *Bagi debitur kreditur. Hukum Kepailitan*, 58.

- Rahmadina, F. D. (2024). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang di Kota Pekanbaru [Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang].
- Sagala, L. B. R. (2024). Perlindungan hukum bagi bank (kreditur) atas pengambilalihan agunan melalui mekanisme AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) [Tesis, Magister Kenotariatan].
- Saraswati, A. F. A. (2015). Dilematis eksekusi hak tanggungan melalui parate executie dan eksekusi melalui grosse akta [Skripsi, Sebelas Maret University].