



Homepage Journal: <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS>

Urgensi Titel Eksekutorial Dan Ketentuan Fiat Eksekusi Pengadilan Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Serta Akibat Hukumnya Terhadap Kepastian Hukum Kreditur

The Urgency of Executorial Title and Court Execution Order Provisions in the Implementation of Mortgage Parate Execution and Its Legal Consequences for Creditors' Legal Certainty

Hanief Mahdi Seff¹, Rahmida Erliyani²

¹ Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia. hanief.seff@gmail.com

² Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia. rahmidaerliyani@ulm.ac.id

*Corresponding Author: E-mail: hanief.seff@gmail.com

Artikel Penelitian

Article History:

Received: 06 Oct, 2025

Revised: 17 No, 2025

Accepted: 21 Dec, 2025

Kata Kunci:

Titel Eksekutorial
Parate Eksekusi
Kepastian Hukum

Keywords:

Executorial Title
Parate Execution
Legal Certainty

DOI: [10.56338/jks.v8i12.10856](https://doi.org/10.56338/jks.v8i12.10856)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis urgensi titel eksekutorial dan ketentuan fiat eksekusi pengadilan dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan serta akibat hukumnya terhadap kepastian hukum kreditur. Parate eksekusi pada dasarnya memberikan kewenangan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri tanpa melalui putusan pengadilan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun dalam praktik, masih terdapat perbedaan penafsiran mengenai perlunya fiat eksekusi dari pengadilan sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dualisme antara parate eksekusi dan fiat pengadilan menyebabkan disharmoni norma antara Undang-Undang Hak Tanggungan dan hukum acara perdata. Kondisi tersebut berimplikasi pada tertundanya pelaksanaan eksekusi, meningkatnya biaya penyelesaian kredit bermasalah, serta berkurangnya perlindungan hukum bagi kreditur. Oleh karena itu, harmonisasi pengaturan diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum, efisiensi eksekusi, dan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak.

ABSTRACT

This study aims to analyze the urgency of executorial title and court execution order provisions in the implementation of mortgage parate execution and their legal consequences for creditors' legal certainty. In principle, parate execution grants the first mortgage holder the authority to sell the collateral object on its own power without a prior court judgment, as regulated under Indonesian Mortgage Law Number 4 of 1996. However, in practice, different interpretations remain regarding the necessity of a judicial execution order, creating legal uncertainty. This research employs a normative legal method using statutory,

conceptual, and case approaches. The findings indicate that the dualism between parate execution and judicial fiat has created normative disharmony between mortgage law and civil procedural law. Such conditions result in delays in execution, increased costs in resolving non-performing loans, and reduced legal protection for creditors. Therefore, harmonization of legal provisions is necessary to ensure legal certainty, execution efficiency, and balanced legal protection for both creditors and debtors within the mortgage enforcement system.

PENDAHULUAN

Dalam hubungan hukum perdata, kreditur merupakan pihak yang memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi dari debitur berdasarkan suatu perikatan yang sah. Kedudukan kreditur menjadi sangat penting karena berkaitan langsung dengan kepastian pelunasan piutang yang timbul dari suatu perjanjian, khususnya dalam hubungan utang-piutang. Untuk menjamin terpenuhinya hak tersebut, hukum memberikan perlindungan kepada kreditur melalui berbagai instrumen, salah satunya melalui lembaga jaminan kebendaan yang memberikan hak preferen (*droit de preference*) atas objek jaminan. Dengan adanya jaminan tersebut, kreditur memiliki kepastian hukum dalam memperoleh pelunasan piutangnya, terutama dalam hal debitur mengalami wanprestasi. Dalam praktiknya, salah satu bentuk kreditur yang paling dominan adalah perbankan, yang menjalankan fungsi penyaluran kredit kepada masyarakat dalam skala luas. Oleh karena itu, keberadaan dan perlindungan hukum terhadap kreditur, khususnya dalam mekanisme eksekusi jaminan, menjadi sangat penting dalam mendukung stabilitas sistem keuangan dan perekonomian secara keseluruhan.

Perbankan memiliki peran strategis dalam menjaga stabilitas dan keberlanjutan perekonomian nasional. Sebagai lembaga intermediasi, bank berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit guna mendukung kegiatan investasi, konsumsi, dan pengembangan usaha. Peran ini menjadikan sektor perbankan sebagai salah satu pilar utama dalam sistem keuangan nasional. Dalam kerangka sistem keuangan Indonesia, stabilitas perbankan tidak dapat dilepaskan dari peran otoritas moneter, yaitu Bank Indonesia, yang memiliki mandat menjaga stabilitas nilai rupiah dan kestabilan sistem keuangan. Melalui kebijakan moneter seperti pengaturan suku bunga acuan dan operasi pasar terbuka, Bank Indonesia berupaya menciptakan kepastian ekonomi dan mengendalikan inflasi agar kegiatan perbankan dapat berjalan dalam iklim yang kondusif. Stabilitas moneter tersebut secara langsung mempengaruhi kemampuan perbankan dalam menyalurkan kredit secara sehat dan berkelanjutan.

Selain itu, sistem perbankan yang stabil juga berperan dalam mendukung kelancaran sistem pembayaran, pengelolaan likuiditas, serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sektor keuangan. Kepercayaan publik merupakan fondasi utama dalam industri perbankan, karena tanpa adanya kepercayaan, fungsi intermediasi tidak dapat berjalan secara optimal. Oleh karena itu, penguatan regulasi, pengawasan, dan manajemen risiko menjadi aspek penting dalam menjaga ketahanan perbankan. Sejalan dengan pentingnya stabilitas sistem perbankan tersebut, risiko kredit macet atau *Non-Performing Loan* (NPL) menjadi salah satu ancaman utama yang secara langsung mempengaruhi kesehatan bank. Kredit dikategorikan macet apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya lebih dari 90 (sembilan puluh) hari, kondisi yang berpotensi mengganggu arus kas, likuiditas, serta rasio keuangan bank secara keseluruhan.

Peningkatan risiko kredit tidak terlepas dari dinamika ekonomi makro, seperti pelemahan pertumbuhan ekonomi, menurunnya daya beli masyarakat, serta perlambatan aktivitas usaha, khususnya pada sektor UMKM dan pembiayaan konsumen. Data dari Otoritas Jasa Keuangan menunjukkan bahwa pada Agustus 2025 rasio *Loan at Risk* (*LaR*) perbankan meningkat menjadi 9,73%, dibandingkan 9,28% pada akhir tahun 2024. Kondisi ini mendorong perbankan untuk semakin

selektif dalam menyalurkan kredit dan memperketat manajemen risiko guna menjaga kualitas aset produktifnya. Secara struktural, peningkatan NPL berdampak langsung terhadap profitabilitas bank melalui kewajiban pembentukan cadangan kerugian penurunan nilai (CKPN) yang lebih tinggi, penurunan rasio kecukupan modal (CAR), serta tekanan terhadap likuiditas. Apabila tidak dikelola secara efektif, kondisi ini berpotensi menimbulkan instabilitas sistem keuangan dan menghambat pertumbuhan ekonomi nasional.

Dalam kerangka jaminan kebendaan, Hak Tanggungan menempati posisi yang sangat strategis dalam praktik pembiayaan perbankan di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditur pemegangnya terhadap kreditur lainnya. Secara yuridis, Hak Tanggungan memiliki sifat kebendaan yang melekat pada objeknya (*droit de suite*), sehingga tetap mengikuti tanah yang menjadi objek jaminan meskipun terjadi peralihan hak kepada pihak lain. Selain itu, Hak Tanggungan pada prinsipnya bersifat tidak dapat dibagi-bagi (*indivisibel*), kecuali diperjanjikan lain dalam akta pemberian Hak Tanggungan, misalnya dalam hal pembebanan terhadap beberapa bidang tanah dengan pengaturan pembebasan sebagian secara proporsional.

Objek Hak Tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), serta Hak Pakai atas tanah negara yang terdaftar dan dapat dipindahtangankan. Selain itu, bangunan, tanaman, atau hasil karya yang menjadi satu kesatuan dengan tanah dapat turut dijamin sepanjang kepemilikannya berada pada subjek yang sama dengan pemegang hak atas tanah tersebut. Cakupan objek yang luas ini menjadikan Hak Tanggungan sebagai jaminan utama dalam pembiayaan sektor properti, konstruksi, dan investasi berbasis tanah. Dari sisi prosedural, pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kemudian wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat Hak Tanggungan. Pendaftaran tersebut memiliki arti penting karena menjadi syarat lahirnya hak jaminan yang memberikan kekuatan preferen dan kepastian kedudukan hukum bagi kreditur.

Sebagai penguatan atas kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak parate eksekusi, yaitu kewenangan menjual objek jaminan melalui lelang umum atas kekuasaan sendiri apabila debitur wanprestasi, tanpa memerlukan fiat pengadilan. Mekanisme ini dirancang untuk mempercepat penyelesaian kredit macet dan menjamin efektivitas pelunasan utang. Di sisi lain, Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan menegaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki titel eksekutorial, sehingga apabila parate eksekusi mengalami hambatan, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Dengan demikian, terdapat dua jalur: parate eksekusi yang cepat dan sederhana, serta eksekusi melalui pengadilan sebagai alternatif formal.

Meskipun secara norma parate eksekusi dirancang sebagai instrumen cepat dan efektif, dalam praktik pelaksanaannya masih menghadapi berbagai persoalan yang menghambat efektivitas penyelesaian kredit macet. Ketidakjelasan prosedur serta konflik norma menimbulkan inkonsistensi di lapangan, sehingga tujuan awal memberikan kepastian dan kecepatan bagi kreditur belum sepenuhnya tercapai. Salah satu problem utama adalah masih dipersyaratkannya fiat pengadilan dalam praktik lelang oleh KPKNL, meskipun Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan kewenangan “atas kekuasaan sendiri”. Praktik ini sering dikaitkan dengan rujukan Pasal 224 HIR serta yurisprudensi Mahkamah Agung, sehingga menimbulkan dualisme antara konsep parate eksekusi dan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Akibatnya, proses yang seharusnya sederhana justru dapat berlarut-larut.

Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 208/PUU-XXIII/2025 pada senin 19 Januari 2026 yang menolak uji materi terkait parate eksekusi serta menegaskan keberadaan titel eksekutorial sebagai alternatif semakin menunjukkan bahwa isu ini masih menyisakan ruang

perdebatan. Oleh karena itu, diperlukan penelitian yang komprehensif untuk menelaah kembali konstruksi normatif dan praktik pelaksanaannya, guna menjaga stabilitas sektor perbankan dan kepastian hukum bagi para pihak.

Dalam praktik peradilan, pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan tidak selalu berjalan seragam. Hal ini terlihat dalam Putusan Nomor 26/Pdt.G/2013/PN.Psp.Sbh, di mana hakim menyatakan bahwa pelaksanaan parate eksekusi tanpa fiat pengadilan adalah tidak sah, dengan pertimbangan adanya keterkaitan dengan ketentuan Pasal 224 HIR. Putusan tersebut menunjukkan bahwa meskipun Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kewenangan eksekusi secara langsung kepada kreditur, dalam praktiknya masih terdapat penafsiran yang mensyaratkan keterlibatan pengadilan. Kondisi ini menimbulkan kontradiksi dengan ketentuan Pasal 224 HIR yang mengatur perlunya fiat Ketua Pengadilan Negeri dalam pelaksanaan eksekusi, sehingga terjadi disharmoni norma antara hukum jaminan kebendaan dan hukum acara perdata. Akibatnya, proses eksekusi yang seharusnya cepat dan efisien menjadi terhambat, bahkan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet. Permasalahan tersebut menunjukkan adanya ketegangan antara kekuatan titel eksekutorial dalam Hak Tanggungan dengan praktik peradilan yang masih mensyaratkan keterlibatan pengadilan. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji urgensi ketentuan fiat eksekusi pengadilan dalam parate eksekusi Hak Tanggungan serta akibat hukum yang timbul apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan fokus pada pengkajian norma hukum yang mengatur prosedur eksekusi Hak Tanggungan serta perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam penyelesaian kredit macet. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan. Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, dan Herzien Inlandsch Reglement, serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, sedangkan analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menafsirkan norma hukum secara sistematis untuk memperoleh solusi yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Urgensi Ketentuan Fiat Eksekusi Pengadilan Dalam Proses Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji. Dalam sistem hukum Indonesia, salah satu karakter utama Hak Tanggungan adalah adanya kemudahan pelaksanaan eksekusi melalui mekanisme parate eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan ini memungkinkan kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri tanpa melalui gugatan terlebih dahulu ke pengadilan (Ramadhanti et al., 2022).

Secara konseptual, parate eksekusi dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum yang cepat kepada kreditur dalam penyelesaian kredit bermasalah. Prinsip ini lahir dari kebutuhan dunia perbankan terhadap mekanisme penyelesaian utang yang efisien sehingga bank tidak mengalami kerugian yang berkepanjangan akibat wanprestasi debitur. Dalam konteks ini, keberadaan parate

eksekusi menjadi instrumen penting untuk menjaga stabilitas sistem pembiayaan nasional (Salsabila & Lubis, 2024).

Meskipun demikian, dalam praktiknya pelaksanaan parate eksekusi sering menimbulkan perdebatan mengenai perlunya fiat eksekusi pengadilan. Secara normatif, Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak mensyaratkan adanya penetapan pengadilan, karena kewenangan eksekusi telah diberikan langsung oleh undang-undang kepada kreditur. Oleh sebab itu, apabila tidak terdapat sengketa atas objek jaminan dan debitur secara nyata telah wanprestasi, maka pelelangan dapat dilakukan tanpa fiat pengadilan (Yuri & Qomarudin, 2024).

Fiat eksekusi pengadilan pada dasarnya diperlukan ketika pelaksanaan eksekusi tidak dapat dilakukan secara damai atau menimbulkan hambatan hukum. Hambatan tersebut dapat berupa perlawanan dari debitur, gugatan pihak ketiga atas objek jaminan, penolakan pengosongan objek, atau adanya keberatan mengenai jumlah utang. Dalam kondisi demikian, pengadilan diperlukan untuk memberikan legitimasi formal agar pelaksanaan eksekusi tidak menimbulkan sengketa baru di kemudian hari (Mahmud et al., 2025).

Selain melalui Pasal 6, Hak Tanggungan juga memiliki kekuatan eksekutorial melalui titel eksekutorial yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan, sertifikat tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang menempatkannya setara dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum untuk dieksekusi secara paksa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya (Triwanto et al., 2025).

Titel eksekutorial ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan bukan hanya perjanjian jaminan biasa, tetapi juga alat bukti yang memiliki daya paksa hukum. Kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri apabila parate eksekusi tidak dapat dijalankan secara langsung. Dalam hal ini, fiat pengadilan berfungsi sebagai perintah pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan yang telah memiliki dasar hukum eksekutorial (Pambudi, 2025).

Secara teoritis, adanya titel eksekutorial seharusnya cukup untuk menjamin pelaksanaan eksekusi tanpa memerlukan proses gugatan baru. Namun dalam praktik administrasi lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), seringkali pejabat lelang tetap meminta penetapan pengadilan sebagai bentuk kehati-hatian administratif. Hal ini dilakukan untuk menghindari potensi gugatan perdata dari debitur atau pihak ketiga setelah lelang dilaksanakan (Aji & Kurniawan, 2024).

Kebutuhan fiat pengadilan dalam praktik juga dipengaruhi oleh keberadaan Pasal 224 HIR yang mengatur bahwa pelaksanaan grosse akta harus dilakukan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri. Walaupun UU Hak Tanggungan merupakan *lex specialis*, sebagian aparat penegak hukum masih menafsirkan bahwa ketentuan HIR tetap relevan untuk menjaga ketertiban prosedural. Kondisi ini menimbulkan dualisme antara konsep parate eksekusi dan eksekusi melalui titel eksekutorial (Yuri & Qomarudin, 2024).

Dalam perkara tertentu, fiat pengadilan diperlukan ketika debitur secara aktif menolak eksekusi dan menempati objek jaminan. Tanpa penetapan pengadilan, pengosongan paksa dapat dianggap melanggar hak keperdataan debitur. Oleh karena itu, pengadilan berperan untuk memastikan bahwa pelaksanaan eksekusi tetap menghormati asas *due process of law* dan perlindungan hak asasi para pihak (Triwanto et al., 2025). Fiat pengadilan juga menjadi penting ketika terjadi konflik mengenai status kepemilikan objek Hak Tanggungan. Misalnya, apabila terdapat klaim dari ahli waris atau pihak ketiga bahwa tanah yang dijamin bukan sepenuhnya milik debitur. Dalam keadaan seperti itu, pelelangan tanpa pengawasan pengadilan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli lelang maupun kreditur (Ramadhanti et al., 2022).

Di sisi lain, apabila debitur telah mengakui wanprestasi dan tidak mengajukan keberatan, maka secara hukum tidak ada alasan untuk mewajibkan fiat pengadilan. Dalam kondisi tersebut, parate eksekusi dapat berjalan sesuai semangat efisiensi yang dikehendaki oleh UU Hak Tanggungan. Mekanisme ini merupakan bentuk perlindungan hukum preventif bagi kreditur agar piutangnya segera

terlunasi (Salsabila & Lubis, 2024). Urgensi fiat pengadilan juga berkaitan dengan perlindungan terhadap pembeli lelang. Penetapan pengadilan memberikan jaminan bahwa proses eksekusi telah dilakukan sesuai hukum sehingga pembeli memperoleh kepastian hak atas objek yang dibelinya. Tanpa fiat, pembeli sering menghadapi risiko gugatan pembatalan lelang dari debitur setelah proses penjualan selesai (Mahmud et al., 2025).

Dari sudut kepastian hukum, keberadaan dua mekanisme eksekusi dalam Hak Tanggungan sebenarnya dimaksudkan untuk saling melengkapi. Parate eksekusi digunakan ketika tidak ada sengketa, sedangkan fiat pengadilan diperlukan ketika pelaksanaan eksekusi menghadapi hambatan. Dengan demikian, keduanya bukanlah norma yang saling bertentangan, melainkan instrumen hukum yang harus diterapkan sesuai kondisi konkret (Yuri & Qomarudin, 2024). Namun demikian, ketidakjelasan batas kapan fiat wajib dan kapan tidak wajib menimbulkan inkonsistensi dalam praktik. Sebagian pengadilan menganggap semua eksekusi harus melalui fiat, sedangkan sebagian lainnya membolehkan parate eksekusi langsung. Perbedaan penafsiran ini justru mengurangi efektivitas Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang seharusnya memberikan kepastian bagi kreditur (Triwanto et al., 2025).

Oleh karena itu, urgensi ketentuan fiat eksekusi pengadilan terletak pada fungsinya sebagai mekanisme kontrol terhadap pelaksanaan eksekusi yang berpotensi menimbulkan sengketa, bukan sebagai syarat mutlak dalam setiap parate eksekusi. Fiat diperlukan apabila terdapat perlawanan atau ketidakpastian hukum, sedangkan dalam kondisi normal parate eksekusi dapat dilakukan langsung berdasarkan kewenangan undang-undang dan titel eksekutorial yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan (Ramadhanti et al., 2022). Dengan demikian, harmonisasi antara Pasal 6 dan Pasal 14 UU Hak Tanggungan dengan hukum acara perdata perlu diperjelas agar tidak terjadi lagi dualisme dalam praktik. Kepastian mengenai kapan fiat pengadilan diperlukan akan memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur sekaligus menjaga hak debitur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan secara adil dan proporsional (Salsabila & Lubis, 2024).

Akibat Hukum Apabila Ketentuan Fiat Eksekusi Pengadilan Yang Dimaksud Pasal 224 Hir Tidak Diindahkan Dalam Proses Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui eksekusi atas objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. Dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui mekanisme parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun melalui titel eksekutorial yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Namun, ketentuan Pasal 224 HIR masih menimbulkan perdebatan karena mengatur bahwa pelaksanaan grosse akta harus dilakukan dengan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri (Ramadhanti et al., 2022).

Secara normatif, Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri tanpa melalui putusan pengadilan. Ketentuan tersebut pada dasarnya menunjukkan bahwa dalam kondisi tertentu fiat pengadilan tidak diperlukan, khususnya apabila debitur telah nyata wanprestasi dan tidak terdapat sengketa atas objek jaminan. Dalam keadaan demikian, eksekusi dapat dilakukan secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) demi menjamin efisiensi penyelesaian kredit bermasalah (Salsabila & Lubis, 2024).

Meskipun demikian, ketentuan Pasal 224 HIR tetap dipandang relevan dalam kondisi tertentu karena memberikan legitimasi formal terhadap tindakan eksekusi. Apabila eksekusi dilakukan tanpa mengindahkan fiat pengadilan dalam situasi yang seharusnya memerlukan pengawasan yudisial, maka tindakan tersebut berpotensi menimbulkan cacat prosedural. Cacat prosedural ini dapat menjadi dasar bagi debitur untuk mengajukan gugatan perlawanan terhadap eksekusi atau pembatalan lelang di kemudian hari (Yuri & Qomarudin, 2024). Fiat pengadilan diperlukan terutama ketika terdapat

perlawanan dari debitur terhadap pelaksanaan eksekusi. Misalnya, debitur menolak pengosongan objek jaminan atau mengajukan gugatan bahwa dirinya belum wanprestasi. Dalam situasi demikian, campur tangan pengadilan diperlukan untuk menilai keabsahan eksekusi dan mencegah tindakan sepihak yang merugikan salah satu pihak. Tanpa fiat, eksekusi dapat dinilai melanggar prinsip *due process of law* dalam hukum acara perdata (Mahmud et al., 2025).

Selain karena adanya perlawanan debitur, fiat pengadilan juga diperlukan apabila terdapat pihak ketiga yang mengklaim hak atas objek Hak Tanggungan. Sengketa kepemilikan tanah atau bangunan yang menjadi objek jaminan dapat menimbulkan persoalan hukum serius apabila lelang tetap dilaksanakan tanpa penetapan pengadilan. Dalam keadaan tersebut, pengadilan berfungsi sebagai institusi yang memastikan bahwa objek yang dieksekusi benar-benar sah untuk dilelang (Triwanto et al., 2025). Apabila ketentuan fiat pengadilan diabaikan dalam kondisi yang seharusnya memerlukannya, akibat hukum pertama yang timbul adalah potensi batalnya proses eksekusi. Pembatalan dapat terjadi apabila pengadilan menyatakan bahwa prosedur lelang tidak memenuhi syarat formil. Akibatnya, seluruh tindakan hukum yang lahir dari pelelangan, termasuk peralihan hak kepada pembeli, dapat dinyatakan tidak sah (Aji & Kurniawan, 2024).

Akibat hukum kedua adalah timbulnya gugatan perbuatan melawan hukum terhadap kreditur maupun pejabat lelang. Debitur dapat berpendapat bahwa kreditur telah melaksanakan eksekusi secara sepihak tanpa dasar hukum yang sah. Gugatan semacam ini dapat menimbulkan kerugian tambahan bagi kreditur karena harus menghadapi proses litigasi baru yang seharusnya dapat dihindari apabila prosedur hukum dipenuhi sejak awal (Pambudi, 2025). Akibat hukum ketiga adalah hilangnya kepastian hukum bagi pembeli lelang. Pembeli yang memperoleh objek melalui lelang mengharapkan perlindungan hukum atas transaksi tersebut. Namun apabila kemudian terbukti bahwa lelang dilakukan tanpa fiat yang semestinya, maka pembeli berisiko kehilangan hak atas objek yang dibelinya. Kondisi ini berdampak pada menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem lelang eksekusi Hak Tanggungan (Mahmud et al., 2025).

Di sisi lain, tidak semua pelaksanaan eksekusi memerlukan fiat pengadilan. Dalam hal debitur telah mengakui wanprestasi, objek tidak dalam sengketa, dan proses lelang dilakukan sesuai prosedur administratif, maka *parate* eksekusi dapat dilaksanakan langsung tanpa campur tangan pengadilan. Dalam konteks ini, fiat justru dianggap menghambat tujuan utama Hak Tanggungan sebagai jaminan yang memberikan kemudahan bagi kreditur (Ramadhanti et al., 2022). *Titel* eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sebenarnya memberikan dasar hukum yang kuat bagi pelaksanaan eksekusi. Sertifikat tersebut mengandung irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang menempatkannya setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, dari sudut hukum materiil, sertifikat tersebut sudah cukup untuk dijadikan dasar eksekusi (Triwanto et al., 2025).

Namun dalam praktik, meskipun telah memiliki *titel* eksekutorial, aparat pelaksana lelang sering tetap meminta fiat pengadilan. Hal ini disebabkan oleh pertimbangan kehati-hatian administratif dan perlindungan terhadap pejabat lelang agar tidak dianggap melakukan tindakan melawan hukum. Dengan adanya fiat, tanggung jawab legal atas pelaksanaan eksekusi menjadi lebih jelas karena didasarkan pada penetapan pengadilan (Yuri & Qomarudin, 2024). Keberadaan fiat juga dipandang penting untuk menjaga keseimbangan antara perlindungan kreditur dan debitur. Kreditur memang berhak memperoleh pelunasan piutangnya, namun debitur juga berhak memperoleh perlindungan dari tindakan eksekusi yang sewenang-wenang. Oleh karena itu, fiat pengadilan berfungsi sebagai mekanisme pengawasan agar pelaksanaan eksekusi tetap sesuai dengan asas proporsionalitas dan keadilan (Salsabila & Lubis, 2024).

Tidak diindahkannya fiat pengadilan dalam kondisi yang memerlukannya juga dapat menimbulkan disharmoni norma hukum antara UU Hak Tanggungan dan hukum acara perdata. Kondisi ini menimbulkan ketidakseragaman praktik antar lembaga peradilan maupun KPKNL. Akibatnya, kepastian hukum yang seharusnya menjadi tujuan utama dari Hak Tanggungan menjadi sulit tercapai (Aji & Kurniawan, 2024). Dalam perspektif perlindungan hukum, fiat pengadilan memiliki fungsi represif untuk menyelesaikan potensi konflik sebelum eksekusi dilakukan. Tanpa pengawasan pengadilan, tindakan eksekusi yang dilakukan secara sepihak berpotensi menimbulkan konflik sosial di lapangan, termasuk penolakan fisik oleh debitur atau masyarakat sekitar. Oleh sebab itu, fiat juga berfungsi menjaga ketertiban umum dalam pelaksanaan eksekusi (Mahmud et al., 2025).

Dari sudut kepastian hukum bagi kreditur, ketidakjelasan mengenai kewajiban fiat pengadilan justru dapat memperlambat proses penyelesaian kredit macet. Sebagian kreditur memilih meminta fiat meskipun tidak diwajibkan untuk menghindari risiko hukum di kemudian hari. Hal ini menunjukkan bahwa secara praktis fiat pengadilan tetap dipandang penting meskipun secara normatif tidak selalu menjadi syarat mutlak (Pambudi, 2025). Dengan demikian, akibat hukum dari tidak diindahkannya ketentuan fiat eksekusi pengadilan dalam Pasal 224 HIR sangat bergantung pada konteks pelaksanaan eksekusi. Apabila dilakukan dalam kondisi yang tidak memerlukan fiat, eksekusi tetap sah berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Namun apabila dilakukan dalam situasi yang memerlukan pengawasan pengadilan, maka tindakan tersebut dapat berakibat pada batalnya eksekusi, munculnya gugatan, dan hilangnya kepastian hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, kejelasan batas penerapan fiat pengadilan menjadi penting untuk mewujudkan sistem eksekusi Hak Tanggungan yang efektif dan adil (Yuri & Qomarudin, 2024).

KESIMPULAN

Adapun kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Ketentuan fiat eksekusi pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR tidak selalu menjadi syarat mutlak dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, karena Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan parate eksekusi kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri. Namun demikian, fiat pengadilan tetap diperlukan apabila terdapat perlawanan dari debitur, sengketa kepemilikan objek jaminan, atau hambatan dalam pengosongan objek, karena dalam kondisi tersebut pengawasan pengadilan diperlukan untuk menjamin legalitas tindakan eksekusi dan perlindungan hukum bagi para pihak.
2. Tidak diindahkannya ketentuan fiat eksekusi pengadilan dalam kondisi yang seharusnya memerlukannya dapat menimbulkan akibat hukum yang serius, berupa batalnya pelaksanaan eksekusi, gugatan perbuatan melawan hukum, hilangnya kepastian hukum bagi kreditur, serta ketidakpastian status hukum bagi pembeli lelang. Meskipun Sertifikat Hak Tanggungan memiliki titel eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, dalam praktik fiat pengadilan masih dipandang penting sebagai bentuk legitimasi formal untuk mencegah sengketa di kemudian hari dan menjaga keseimbangan antara kepastian hukum kreditur dan perlindungan hak debitur.

SARAN

Berdasarkan hasil penelitian ini, diperlukan adanya harmonisasi yang lebih tegas antara ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Pasal 224 HIR agar tidak terjadi lagi perbedaan penafsiran mengenai kewajiban fiat eksekusi pengadilan dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan. Pembentuk undang-undang perlu memberikan pengaturan yang secara eksplisit menentukan batasan kondisi kapan fiat pengadilan wajib dimintakan dan kapan eksekusi dapat dilakukan langsung berdasarkan titel eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan. Selain itu, Mahkamah Agung dan instansi pelaksana lelang perlu menyusun pedoman teknis yang seragam bagi pengadilan dan KPKNL guna menjamin kepastian hukum, efisiensi proses eksekusi, serta perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditur, debitur, dan pembeli lelang. Dengan adanya kejelasan norma dan keseragaman praktik, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diharapkan dapat berjalan lebih efektif tanpa mengurangi prinsip keadilan dalam penegakan hukum.

KETERBATASAN

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan. Pertama, penelitian ini hanya berfokus pada aspek normatif terkait harmonisasi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Pasal 224 HIR, sehingga belum sepenuhnya mengkaji secara empiris bagaimana praktik pelaksanaan parate

eksekusi Hak Tanggungan di pengadilan maupun di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam berbagai daerah. Akibatnya, variasi praktik di lapangan yang mungkin dipengaruhi oleh kebijakan internal lembaga atau interpretasi hakim tidak terakomodasi secara mendalam. Kedua, penelitian ini belum melakukan pengujian komparatif terhadap sistem eksekusi jaminan kebendaan di negara lain, sehingga perspektif perbandingan hukum yang dapat memperkaya argumentasi mengenai idealnya pengaturan fiat eksekusi dalam parate eksekusi Hak Tanggungan belum tergalai secara optimal.

Ketiga, penelitian ini terbatas pada analisis terhadap norma hukum yang berlaku dan putusan-putusan tertentu yang relevan, sehingga tidak mencakup seluruh putusan pengadilan yang memiliki dinamika pertimbangan berbeda terkait kewajiban fiat eksekusi. Keempat, penelitian ini tidak secara mendalam mengevaluasi aspek implementasi teknis di lingkungan Mahkamah Agung dan KPKNL, khususnya terkait prosedur administratif lelang dan kendala operasional yang dapat memengaruhi efektivitas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Dengan adanya keterbatasan tersebut, hasil penelitian ini lebih menekankan pada aspek normatif-konseptual, sehingga masih diperlukan penelitian lanjutan yang bersifat empiris dan komparatif untuk memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai efektivitas pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Aji, I. P., & Kurniawan, I. D. (2024). Implikasi ditolaknya gugatan terhadap pelaksanaan parate eksekusi objek hak tanggungan. *Verstek*. Link: <https://jurnal.uns.ac.id/verstek/article/view/86232>
- Grahanusa Mediatama, "Hati-Hati, Risiko Kredit Macet Di Perbankan Tetap Tinggi," *Kontan.Co.Id*, 19 Oktober 2025, <https://Keuangan.Kontan.Co.Id/News/Hati-Hati-Risiko-Kredit-Macet-Di-Perbankan-Tetap-Tinggi>.
- Mahmud, S., Lasimpala, F., Moonti, R. M., & Kasim, M. A. (2025). Efektifitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di pengadilan negeri dalam penyelesaian kredit bermasalah. *Aktivisme*. Link: <https://journal.appihi.or.id/index.php/Aktivisme/article/view/1141>
- Pambudi, P. A. (2025). Eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan perjanjian musyarakah. *Jurnal Hukum Jurisdictie*.
- "Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan: Aturan Umum – Lawyer Ahdan Ramdani," Diakses 21 Februari 2026, <https://Www.Lawyer-Ahdanramdani.Com/Pasal-1-Undang-Undang-Nomor-4-Tahun-1996-Tentang-Hak-Tanggungan-Aturan-Umum/>.
- "Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan: Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi – Lawyer Ahdan Ramdani," Diakses 21 Februari 2026, <https://Www.Lawyer-Ahdanramdani.Com/Pasal-2-Undang-Undang-Nomor-4-Tahun-1996-Tentang-Hak-Tanggungan-Asas-Tidak-Dapat-Dibagi-Bagi/>.
<https://journalfhuia.ac.id/Jurisdictie/article/view/200>
- Peran Bank Indonesia Dalam Menjaga Kestabilan Ekonomi Nasional – Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang, T.T., Diakses 21 Februari 2026, <https://Www.Unisbank.Ac.Id/V3/Peran-Bank-Indonesia-Dalam-Menjaga-Kestabilan-Ekonomi-Nasional/>.
- "Pelaksanaan Parate Executie Terhadap Objek Hak Tanggungan Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 4, No. 5 (T.T.).
- "Peran Perbankan Dalam Perekonomian Indonesia Saat Ini? - Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Brawijaya," Diakses 21 Februari 2026, <https://Feb.Ub.Ac.Id/Peran-Perbankan-Dalam-Perekonomian-Indonesia-Saat-Ini/>.
- Ramadhanti, R. F., Rahmadayanti, A., Yusa, I. G. A. M., & Rafli, M. A. (2022). Parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan dalam hukum positif di Indonesia. *Notaire*, 5(3). Link: <https://e-journal.unair.ac.id/NTR/article/view/38288>

-
- Rexy, "NPL (Non-Performing Loan): Penyebab, Dampak, Dan Strategi Mengatasinya Di Sektor Perbankan," FS Institute, 7 Juli 2025, <https://Fs-Institute.Org/Npl-Non-Performing-Loan-Penyebab-Dampak-Dan-Strategi-Mengatasinya-Di-Sektor-Perbankan/>.
- Salsabila, S., & Lubis, S. D. (2024). Pelaksanaan parate executie terhadap objek hak tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, 4(5).
Link: <https://dinastirev.org/JIHHP/article/view/2489>
- Tan Henny Tanuwidjaya, "Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan," *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 10, No. 1 (2016): 99–109,
<https://doi.org/10.24246/jrh.2016.V10.I1.P99-109>.
- Triwanto, T., Puspaningrum, P., & Sari, D. P. (2025). Legal review of the execution of mortgage rights on land. *Journal Customary Law*, 2(4).
Link: <https://journal.pubmedia.id/index.php/jcl/article/view/4743>
- "Website DJKN," Diakses 21 Februari 2026, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/konsep-parate-executie-dan-fiat-executie-dalam-pelaksanaan-lelang-pasal-6-uu-hak-tanggungan-di-kpknl.html>.
- Yuri, Y. P. E., & Qomarudin, H. (2024). Peranan fiat eksekusi pengadilan dalam upaya eksekusi hak tanggungan berdasarkan tinjauan teoritis dan praktis. *J-CEKI*.
Link: <https://ulilalbabinstitute.id/index.php/J-CEKI/article/view/5971>