

---

---

## Urgensi Mediasi Pra-Lelang dan Sinkronisasi Regulasi dalam Menjamin Kepastian Eksekusi Hak Tanggungan bagi Kreditor

Frida Nurrahma Masturi<sup>1</sup>, Agus Mardianto<sup>2</sup>, Nurwakhid<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Jenderal Soedirman, Indonesia

Email Correspondence : frida.masturi@unsoed.ac.id

---

### Kata Kunci :

Hak Tanggungan,  
Parate Eksekusi,  
Mediasi Pra-Lelang,  
Kepastian Hukum,  
Sinkronisasi Regulasi

### Abstrak

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) hadir sebagai instrumen hukum yang memberikan dasar kuat bagi kreditor untuk memperoleh pelunasan piutang melalui eksekusi objek jaminan, khususnya tanah. Salah satu keunggulan UUHT adalah mekanisme parate eksekusi yang memungkinkan kreditor menjual objek jaminan tanpa perlu putusan pengadilan. Namun, efektivitas mekanisme ini dalam praktik menghadapi berbagai hambatan, seperti gugatan dari debitur, perbedaan tafsir terhadap klausul eksekutorial, serta ketidakharmonisan antara UUHT dan regulasi teknis pelaksanaan lelang. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji urgensi pembentukan mekanisme mediasi pra-lelang dan menelaah tantangan sinkronisasi antara UUHT dan aturan pelaksanaannya. Dengan pendekatan yuridis normatif, ditemukan bahwa mediasi pra-lelang dapat menjadi solusi preventif yang memperkuat perlindungan hukum secara seimbang bagi kreditor dan debitur, sekaligus mengurangi beban perkara pengadilan. Selain itu, sinkronisasi regulasi diperlukan agar proses eksekusi berjalan efektif, efisien, serta menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak. Penelitian ini merekomendasikan revisi kebijakan yang mengintegrasikan aspek normatif, teknis, dan prosedural demi mewujudkan sistem jaminan kebendaan yang lebih adil dan kredibel.

---

### Keywords :

Mortgage Rights,  
Parate Execution, Pre-  
auction Mediation,  
Legal Certainty,  
Synchronization of  
Regulations

---

### Abstract

*Law Number 4 Year 1996 on Mortgage Rights (UUHT) is present as a legal instrument that provides a strong basis for creditors to obtain repayment of receivables through the execution of collateral objects, especially land. One of the advantages of UUHT is the parate execution mechanism that allows creditors to sell collateral objects without the need for a court decision. However, the effectiveness of this mechanism in practice faces various obstacles, such as lawsuits from debtors, differences*

---

*in interpretation of the executorial clause, and disharmony between the UUHT and technical regulations for auction implementation. This study aims to examine the urgency of establishing a pre-auction mediation mechanism and examine the challenges of synchronization between the UUHT and its implementing regulations. Using a normative juridical approach, it is found that pre-auction mediation can be a preventive solution that strengthens balanced legal protection for creditors and debtors, while reducing court caseloads. In addition, synchronization of regulations is needed so that the execution process runs effectively, efficiently, and ensures legal certainty for all parties. This research recommends policy revisions that integrate normative, technical, and procedural aspects in order to realize a fairer and more credible property security system.*



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC-BY-SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).

---

## PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur mengenai tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah hadir sebagai instrumen yuridis yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, khususnya kreditor, dalam menjamin pemenuhan kewajiban debitur melalui mekanisme eksekusi objek jaminan apabila terjadi wanprestasi. Secara normatif, keberadaan hak tanggungan menegaskan prinsip preferensi kreditor, yakni hak untuk didahulukan pelunasannya dari hasil penjualan objek jaminan. Dalam praktik perbankan, tanah sering dipilih sebagai objek jaminan karena karakteristiknya yang bersifat tetap (*immovable*), memiliki nilai pasar yang relatif tinggi dan stabil, serta dilindungi oleh sistem pendaftaran tanah yang memungkinkan terciptanya salah satu asas yang ada dalam hukum jaminan yaitu asas publisitas. Dengan demikian, penggunaan tanah sebagai objek hak tanggungan tidak hanya memenuhi aspek ekonomis, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditor dalam proses penyaluran kredit. Hal ini sesuai dengan tujuan utama dari hukum jaminan, yaitu memberikan rasa aman, kepastian, dan keseimbangan antara kepentingan kreditor dan debitur dalam hubungan perikatan (Atikah, 2021). Dengan adanya UUHT diharapkan dapat menjadi solusi atas persoalan lama yang kerap muncul dalam pelaksanaan eksekusi jaminan, di mana sebelumnya sering terjadi ketidakjelasan hukum yang merugikan pihak-pihak terkait.

Salah satu keunggulan adanya UUHT adalah adanya proses *parate eksekusi*, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT yang mengatur bahwa 'Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.'. Ketentuan ini memberikan hak kepada kreditor untuk menjual objek jaminan hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan,

apabila debitur cidera janji. Secara teoritis, mekanisme ini sejalan dengan asas efisiensi dan asas kepastian hukum, karena memungkinkan penyelesaian kredit bermasalah secara cepat, tepat, dan dengan biaya yang relatif lebih rendah dibandingkan proses litigasi. Selain itu, keberadaan *parate eksekusi* mencerminkan perlindungan terhadap kepentingan kreditor sebagai pemegang hak kebendaan yang bersifat absolut dan mengikuti benda (*droit de suite*), sebagaimana dijelaskan dalam doktrin hukum kebendaan (B, Tamrin, & Gumanti, 2024). Mekanisme ini juga memperkuat posisi kreditor sebagai pihak yang memiliki hak preferen, yang secara hukum didahulukan pelunasannya dari hasil eksekusi objek jaminan dibandingkan dengan kreditor lainnya.

Proses *parate eksekusi* dirancang untuk mempercepat proses pelunasan piutang yang dimiliki kreditor, serta sebagai upaya mitigasi terhadap potensi kerugian yang ditimbulkan oleh kredit bermasalah atau macet. Efisiensi prosedural ini dimaksudkan agar kreditor tidak perlu melalui proses peradilan yang panjang dan berbiaya tinggi. Namun demikian, dalam praktik implementasinya, pelaksanaan *parate eksekusi* kerap menghadapi berbagai hambatan, baik dari aspek administratif, seperti keterlambatan prosedur lelang dan ketidaksesuaian dokumen, maupun dari aspek perlawanan debitur, yang sering kali mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) atau permohonan penundaan lelang.

Fenomena tersebut menunjukkan adanya ketegangan antara asas kepastian hukum yang ingin dicapai kreditor dan perlindungan hak-hak keperdataan debitur, yang merasa proses eksekusi dilakukan secara sepihak dan tidak proporsional. Hal ini juga menegaskan pentingnya penyeimbangan antara prinsip keadilan prosedural dan efektivitas pelaksanaan hak kebendaan (Muslimin, 2020). Di satu sisi, kreditor mengandalkan mekanisme ini sebagai sarana untuk memperoleh kembali dananya secara cepat, namun di sisi lain, debitur kerap merasa bahwa hak-haknya tidak cukup dilindungi, terutama ketika tidak ada ruang musyawarah sebelum pelaksanaan lelang. Oleh karena itu, diperlukan penguatan tata laksana *parate eksekusi* yang tidak hanya menjamin efektivitas hukum bagi kreditor, tetapi juga menjunjung prinsip *fair play* agar hak debitur tetap dihormati dalam koridor hukum perdata.

Kepastian hukum dalam proses eksekusi hak tanggungan memegang peranan krusial dalam membangun dan mempertahankan kepercayaan kreditor terhadap stabilitas sistem pembiayaan di Indonesia. Melalui pengaturan dalam UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan memperoleh posisi yang diutamakan (preferen), yang memberi mereka hak prioritas dalam memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan objek jaminan dibandingkan dengan kreditor lainnya (B et al., 2024). Dengan adanya jaminan kedudukan hukum yang jelas, kreditor cenderung lebih percaya diri dalam menyalurkan pembiayaan, karena risiko kerugian akibat wanprestasi debitur dapat diminimalkan melalui mekanisme eksekusi yang efektif.

Meskipun secara normatif UUHT telah mengatur kemudahan dan kepastian eksekusi, dalam praktiknya masih ditemukan hambatan, seperti adanya gugatan dari debitur atau pihak ketiga yang dapat menunda proses lelang eksekusi (Arifin, 2016).

Disamping itu, perbedaan penafsiran terhadap klausul eksekutorial dalam akta hak tanggungan kerap menjadi sumber kebingungan, yang pada akhirnya dapat menghambat kreditor dalam menjalankan hak eksekusinya secara efektif (Januar, Bakri, Sulistyarini, & Santoso, 2021). Kondisi ini menuntut adanya sinkronisasi dan penegasan regulasi agar tujuan utama UUHT dapat tercapai secara optimal.

Perlindungan hukum bagi kreditor juga menjadi aspek penting yang diatur dalam UUHT. Kreditor diberikan hak untuk mengeksekusi objek jaminan secara adil dan proporsional, namun tetap memperhatikan hak-hak debitur agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang (B et al., 2024). Dalam hal terjadi sengketa, kreditor dapat menempuh jalur hukum untuk memastikan haknya tetap terlindungi, meskipun proses ini dapat memperpanjang waktu eksekusi dan menambah biaya (Cassy Mercylia Tahir, Sriwati, & Dinda Silviana Putri, 2025).

Dengan demikian, kajian terhadap efektivitas UUHT dalam menjamin kepastian eksekusi bagi kreditor menjadi sangat relevan untuk dilakukan. Analisis ini tidak hanya penting untuk menilai implementasi UUHT di lapangan, tetapi juga sebagai bahan evaluasi dan rekomendasi perbaikan regulasi ke depan agar sistem jaminan kebendaan di Indonesia semakin kuat dan kredibel.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Metode ini dipilih karena fokus penelitian adalah menganalisis efektivitas norma hukum yang diatur dalam UUHT. Data yang digunakan terdiri dari data sekunder, yaitu bahan hukum primer (undang-undang, peraturan pelaksana, putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (buku, jurnal, artikel ilmiah), dan bahan hukum tersier (kamus hukum, ensiklopedia hukum). Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelaah dokumen-dokumen hukum dan literatur terkait (Peter Mahmud Marzuki, 2017). Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan teknik analisis deskriptif-analitis. Analisis dilakukan dengan mengkaji kesesuaian antara norma hukum dalam UU Hak Tanggungan dan praktik pelaksanaan eksekusi di lapangan, serta mengidentifikasi hambatan-hambatan yang dihadapi kreditor dalam mengeksekusi hak tanggungan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Urgensi Pembentukan Mekanisme Mediasi Pra-Lelang Dalam Eksekusi Parate Hak Tanggungan Untuk Menjamin Keseimbangan Antara Perlindungan Kreditor Dan Hak Keperdataan Debitur**

Parate eksekusi atas hak tanggungan selama ini berperan sebagai mekanisme utama yang memungkinkan kreditor memperoleh pelunasan piutang secara cepat apabila debitur wanprestasi. Namun, pelaksanaannya sering kali menimbulkan

ketegangan antara kepentingan kreditor dan perlindungan hak-hak keperdataan debitur, terutama ketika debitur merasa tidak memperoleh kesempatan yang layak dan adil untuk menyampaikan keberatan atau menyelesaikan sengketa sebelum proses eksekusi berlangsung (Salsabila & Dintara Lubis, 2024).

Hal tersebut menjadi semakin kompleks ketika debitur mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) atau permohonan penundaan lelang, yang pada akhirnya menghambat proses eksekusi dan mengurangi efektivitas hak kreditor dalam menagih piutang. Gugatan semacam ini sering digunakan sebagai strategi hukum oleh debitur untuk memperlambat atau bahkan menggagalkan proses pelelangan, meskipun secara formil kreditor telah memenuhi seluruh syarat yang ditentukan dalam akta hak tanggungan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di sisi lain, kreditor merasa dirugikan oleh proses peradilan yang memakan waktu, biaya, dan menciptakan ketidakpastian hukum atas objek jaminan yang seharusnya dapat segera dieksekusi sesuai prinsip efisiensi dalam UUHT.

Tingginya angka sengketa dan gugatan yang diajukan oleh debitur setelah dimulainya proses lelang menunjukkan adanya celah dalam perlindungan prosedural yang berpotensi menghambat efektivitas parate eksekusi. Kondisi ini memperkuat urgensi dibentuknya mekanisme mediasi pra-lelang sebagai langkah preventif yang dapat meminimalkan konflik sejak awal. Tanpa mekanisme tersebut, proses eksekusi tidak hanya berisiko tertunda atau dibatalkan, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum yang pada gilirannya dapat menggerus tingkat kepercayaan publik terhadap sistem jaminan kebendaan, khususnya eksekusi hak tanggungan (Wiguna, Musthofa, & Maskanah, 2025). Dengan adanya ruang mediasi sebelum lelang, debitur memiliki kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau menyelesaikan kewajiban secara damai, sementara kreditor tetap terlindungi melalui proses yang lebih transparan dan berkeadilan.

Mediasi pra-lelang merupakan instrumen preventif yang sejalan dengan asas keadilan dan proporsionalitas dalam hukum perdata, karena membuka ruang dialog antara kreditor dan debitur sebelum lelang dilakukan. Melalui mekanisme ini, para pihak dapat menegosiasikan solusi alternatif seperti restrukturisasi utang atau penjadwalan ulang pembayaran, yang tidak hanya menghindarkan sengketa, tetapi juga memperkuat legitimasi proses eksekusi (Wijayanto, Turisno, & Prasetyo, 2021). Keberadaan mediasi pra-lelang juga mencerminkan perlindungan terhadap hak-hak keperdataan debitur, yang selama ini seringkali terabaikan dalam pelaksanaan parate eksekusi yang bersifat sepihak. Dengan mendorong tercapainya kesepakatan secara sukarela, mediasi dapat mengurangi ketergantungan pada proses litigasi yang berlarut-larut dan berbiaya tinggi.

Penerapan mediasi pada tahap pra-eksekusi mulai diakomodasi dalam praktik sejumlah pengadilan sebagai bentuk konkret dari upaya penyelesaian sengketa non-litigatif yang sejalan dengan asas keadilan dan perdamaian dalam hukum perdata. Hakim dalam hal ini dapat menginstruksikan para pihak untuk mengikuti proses mediasi sebelum lelang eksekusi dilanjutkan, yang pelaksanaannya mencakup

pemberian penjelasan mengenai tata cara mediasi, pemilihan mediator secara mufakat, serta penyusunan kesepakatan tertulis apabila tercapai perdamaian yang disepakati bersama. Pendekatan ini selaras dengan semangat penyelesaian sengketa secara musyawarah yang tercermin dalam Pasal 130 HIR maupun ketentuan dalam Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (Wijayanto et al., 2021). Penerapan mediasi pra-eksekusi tidak hanya menciptakan ruang penyelesaian yang lebih damai, tetapi juga mencegah beban perkara di pengadilan yang timbul akibat gugatan perlawanan terhadap eksekusi. Selain itu, mediasi ini dapat memperkuat prinsip efektivitas dan efisiensi dalam pelaksanaan hak tanggungan, karena memberikan peluang bagi para pihak untuk mencapai solusi tanpa harus melalui proses hukum yang panjang dan formalistik.

Mediasi pra-lelang juga berperan dalam memperkuat aspek perlindungan hukum terhadap debitur, dengan memberikan ruang bagi debitur untuk mengemukakan keberatan atau dasar hukum yang relevan sebelum dilakukannya pelelangan atas objek hak miliknya. Dengan demikian, prinsip keadilan serta jaminan terhadap *due process of law* tetap terakomodasi dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan (Salsabila & Dintara Lubis, 2024). Sementara itu, kreditor tetap memperoleh jaminan kepastian hukum, karena proses eksekusi dapat dilaksanakan dengan lebih efektif apabila tidak terdapat keberatan yang signifikan dari pihak debitur.

Pelaksanaan mediasi pra-lelang turut berkontribusi dalam menekan beban kerja pengadilan, khususnya terkait banyaknya perkara gugatan yang muncul akibat eksekusi hak tanggungan. Melalui penyelesaian di luar jalur litigasi, proses eksekusi dapat berlangsung lebih efisien, sekaligus mengurangi biaya yang harus ditanggung oleh kedua belah pihak (Wijayanto et al., 2021). Hal ini sejalan dengan prinsip peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan. Selain itu, mediasi pra-lelang dapat mempercepat penyelesaian sengketa secara substantif tanpa harus menunggu putusan pengadilan yang bersifat final dan mengikat. Dengan tercapainya kesepakatan secara musyawarah, para pihak tidak hanya menghemat waktu dan biaya, tetapi juga menjaga hubungan hukum yang lebih harmonis ke depannya.

Namun, efektivitas pelaksanaan mediasi pra-lelang sangat dipengaruhi oleh tingkat komitmen para pihak serta profesionalitas mediator dalam menjalankan perannya secara imparial. Untuk menjamin konsistensi dan kepastian hukum, diperlukan pengaturan normatif yang mengacu pada prinsip-prinsip dalam Perma No. 1 Tahun 2016, khususnya mengenai tata cara pelaksanaan, jangka waktu yang tegas, serta kekuatan hukum dari kesepakatan mediasi, agar tidak menimbulkan celah hukum yang dapat disalahgunakan untuk menunda atau menggagalkan proses eksekusi secara tidak sah.

Dengan memperhatikan asas proporsionalitas dan perlindungan terhadap hak-hak keperdataan, pembentukan mekanisme mediasi pra-lelang dalam pelaksanaan *parate* eksekusi hak tanggungan menjadi kebutuhan mendesak dalam kerangka penegakan hukum yang adil. Mekanisme ini tidak hanya berperan dalam mencegah

eskalasi sengketa antara para pihak, tetapi juga memperkuat legitimasi dan akuntabilitas sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia, sehingga mampu meningkatkan kepercayaan publik terhadap proses eksekusi yang berkeadilan.

### **Tantangan Sinkronisasi Antara UUHT Dengan Regulasi Teknis Pelaksanaan Lelang Dalam Menjamin Kepastian Hukum Kreditor**

Harmonisasi antara UUHT dan ketentuan teknis pelaksanaan lelang menjadi faktor krusial dalam menjamin efektivitas proses eksekusi serta kepastian hukum bagi kreditor. Meskipun UUHT telah memberikan legitimasi bagi kreditor untuk melakukan parate eksekusi atas objek jaminan, dalam implementasinya, prosedur lelang tetap harus mematuhi ketentuan teknis yang ditetapkan melalui peraturan menteri keuangan dan regulasi operasional dari lembaga pelaksana seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Sinaga, Sutiarnoto, Leviza, & Affila, 2023). Ketidaksinkronan antara norma dalam UUHT dan ketentuan administratif pelaksanaan lelang sering kali menjadi sumber permasalahan di lapangan, yang dapat menghambat proses eksekusi atau bahkan membuka peluang terjadinya gugatan dari pihak debitur. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan regulasi yang tidak hanya menyelaraskan aspek normatif dan administratif, tetapi juga memperhatikan perlindungan hukum yang seimbang bagi semua pihak yang terlibat.

Salah satu persoalan utama dalam praktik eksekusi hak tanggungan adalah terjadinya perbedaan penafsiran antara ketentuan normatif dalam UUHT dan aturan teknis pelaksanaan lelang. Meskipun secara eksplisit Pasal 14 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kenyataannya di lapangan masih sering ditemui persyaratan tambahan berupa fiat eksekusi dari pengadilan atau persetujuan administratif dari lembaga seperti KPKNL. Ketidaksesuaian ini menciptakan ketidakpastian hukum yang berpotensi menghambat kreditor dalam merealisasikan haknya secara cepat dan efisien, sebagaimana dijanjikan oleh konsep parate eksekusi (Semadiartha, Sujana, & Widia, 2020).

Disisi lain, ketentuan teknis mengenai pelaksanaan lelang, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur pedoman teknis lelang, menetapkan prosedur administratif yang relatif kompleks. Prosedur tersebut mencakup tahap-tahap penting seperti pengumuman lelang, penilaian terhadap objek jaminan, serta tata cara pelaksanaan lelang itu sendiri. Apabila terjadi ketidakharmonisan atau pertentangan antara pengaturan dalam UUHT dan ketentuan teknis ini, maka dapat terbuka ruang bagi debitur untuk memanfaatkan ketidakjelasan tersebut melalui pengajuan gugatan atau keberatan hukum, yang pada akhirnya berpotensi menghambat atau menunda pelaksanaan eksekusi (Prihartanto, 2021). Kondisi ini tidak hanya memperpanjang proses eksekusi, tetapi juga menambah beban administratif serta biaya tambahan bagi kreditor. Selain itu, ketidakpastian yang timbul

dari disharmonisasi regulasi ini dapat mengurangi efektivitas lembaga hak tanggungan sebagai instrumen jaminan yang seharusnya menjamin kepastian dan kemudahan dalam pelunasan piutang.

Persoalan lain yang turut mengemuka berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemenang lelang. Meskipun pelaksanaan lelang telah mengikuti prosedur yang ditetapkan secara formal, dalam praktiknya pemenang lelang kerap kali menemui kendala dalam memperoleh penguasaan fisik atas objek lelang, terutama ketika debitur atau pihak ketiga mengajukan gugatan. Situasi ini mencerminkan bahwa koordinasi normatif antara UUHT dan regulasi pelaksanaan lelang belum sepenuhnya mampu memberikan jaminan kepastian hukum, baik bagi kreditor maupun bagi pihak pemenang Lelang (Sinaga et al., 2023). Kondisi ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang, tetapi juga dapat merusak kredibilitas sistem lelang sebagai instrumen penyelesaian utang yang sah. Akibatnya, partisipasi publik dalam proses lelang dapat menurun karena kekhawatiran terhadap risiko hukum pasca-lelang yang belum terkelola secara optimal.

Ketidaksinkronan dalam pelaksanaan lelang juga berdampak pada ketidakpastian terkait nilai jual objek jaminan. Tidak jarang hasil lelang berada di bawah harga pasar, sehingga tidak mampu menutupi seluruh piutang yang dimiliki kreditor. Meskipun UUHT memberikan peluang bagi debitur untuk melakukan penjualan sendiri atas objek jaminan demi memperoleh nilai yang lebih optimal, mekanisme tersebut belum berjalan efektif karena masih terdapat kendala harmonisasi dengan ketentuan teknis lelang yang berlaku (Retnowati, Boediningsih, & Irwansyah, 2023). Hal ini menunjukkan bahwa potensi penyelamatan aset melalui penjualan sukarela oleh debitur belum dimanfaatkan secara maksimal, padahal mekanisme tersebut dapat menjadi alternatif yang lebih menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat.

Di samping itu, kemajuan teknologi dalam bentuk pelaksanaan lelang secara daring turut menghadirkan tantangan tersendiri dalam hal sinkronisasi peraturan. Kendati lelang elektronik mampu meningkatkan efisiensi proses eksekusi, ketidaksesuaian antara norma dalam UUHT dan ketentuan teknis pelaksanaan lelang berbasis digital masih menjadi sumber potensi ketidakpastian hukum apabila tidak segera diselaraskan secara normative (Semadiartha et al., 2020). Hal ini menjadi semakin penting mengingat tren digitalisasi dalam sistem peradilan dan administrasi negara yang menuntut respons cepat dan adaptif dari peraturan yang berlaku. Tanpa harmonisasi regulasi yang memadai, lelang elektronik berisiko menimbulkan sengketa baru yang justru menghambat tujuan utama dari eksekusi hak tanggungan, yaitu kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak.

Tantangan dalam menyelaraskan peraturan juga tampak jelas pada aspek perlindungan hak-hak keperdataan debitur. Dalam praktiknya, regulasi teknis pelaksanaan lelang seharusnya memberikan ruang yang wajar bagi debitur untuk menyampaikan keberatan atau melunasi kewajibannya sebelum proses lelang dilakukan. Namun, apabila pengaturan tersebut tidak seimbang atau terlalu rumit,

justru dapat memicu ketidakpastian dan sengketa berkepanjangan yang merugikan tidak hanya debitur, tetapi juga kreditor yang menuntut kepastian hukum (Retnowati et al., 2023).

Upaya untuk menciptakan sinkronisasi yang efektif perlu dilakukan melalui harmonisasi yang menyeluruh antara UUHT, regulasi teknis pelaksanaan lelang, serta berbagai peraturan perundang-undangan terkait lainnya, seperti hukum acara perdata dan ketentuan pertanahan. Tanpa adanya keterpaduan yang jelas dan tegas di antara berbagai instrumen hukum tersebut, kreditor tetap berada dalam posisi rentan terhadap ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, yang pada akhirnya dapat mengganggu stabilitas sistem pembiayaan dan perlindungan hukum itu sendiri (Sinaga et al., 2023). Harmonisasi ini juga penting untuk memastikan bahwa setiap tahapan eksekusi berjalan sesuai dengan prinsip *due process of law*, sehingga tidak menimbulkan pelanggaran terhadap hak-hak keperdataan debitur. Di samping itu, sinkronisasi regulasi akan mencegah tumpang tindih kewenangan antar lembaga, yang selama ini sering menjadi hambatan dalam pelaksanaan lelang objek hak tanggungan secara efektif dan efisien.

Pemerintah bersama lembaga terkait perlu melakukan peninjauan kembali terhadap ketentuan teknis pelaksanaan lelang guna memastikan keselarasan dengan prinsip dan tujuan dasar yang diatur dalam UUHT. Revisi ini semestinya tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga substantif, dengan menambahkan pengaturan yang secara eksplisit memberikan kewenangan lebih kuat kepada pejabat lelang dan aparat penegak hukum dalam menjamin kelancaran proses eksekusi. Dari sudut pandang hukum, langkah ini penting untuk menghindari hambatan prosedural dan mempertegas posisi kreditor sebagai pemegang hak preferen, sebagaimana dijamin dalam Pasal 6 UUHT. Dengan demikian, eksekusi hak tanggungan tidak hanya sah secara formil, tetapi juga efektif dalam pelaksanaannya, sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kokoh bagi pihak yang berkepentingan.

Apabila sinkronisasi antara UUHT dan regulasi teknis pelaksanaan lelang dilakukan secara menyeluruh dan konsisten, maka proses eksekusi hak tanggungan dapat berlangsung dengan lebih optimal—baik dari segi efektivitas, efisiensi, maupun kepastian hukumnya. Hal ini tidak hanya akan mengurangi potensi sengketa, tetapi juga memperkuat posisi kreditor sebagai pemegang hak yang diutamakan (preferen) dalam pelunasan utang, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. Pada akhirnya, harmonisasi tersebut menjadi landasan penting dalam menciptakan sistem hukum jaminan kebendaan yang adil, berdaya guna, dan mampu menjaga kepercayaan para pelaku usaha terhadap stabilitas sistem pembiayaan nasional.

## KESIMPULAN

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme parate eksekusi yang diatur dalam UUHT pada dasarnya telah memberikan landasan hukum yang kuat bagi kreditor sebagai pemegang hak preferen. Namun dalam praktiknya, berbagai kendala masih terjadi, mulai dari resistensi debitur, perbedaan tafsir klausul

eksekutorial, hingga hambatan administratif yang bersumber dari ketidaksinkronan antara UUHT dan peraturan teknis pelaksanaan lelang. Kondisi tersebut berpotensi menghambat efektivitas dan kepastian hukum dalam eksekusi objek jaminan, serta mengganggu kepercayaan kreditor terhadap sistem pembiayaan.

Pembentukan mekanisme mediasi pra-lelang menjadi salah satu solusi normatif yang dapat memberikan ruang penyelesaian sengketa secara lebih damai, efisien, dan adil, dengan tetap menjunjung asas keadilan dan proporsionalitas dalam hukum perdata. Selain itu, sinkronisasi antara UUHT, regulasi teknis lelang, hukum acara perdata, dan ketentuan pertanahan sangat mendesak untuk dilakukan. Revisi regulasi yang menegaskan kewenangan pejabat lelang serta memperjelas prosedur pelaksanaan eksekusi sangat diperlukan guna menjamin perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditor dan debitur.

Dengan sinkronisasi yang menyeluruh dan penguatan mekanisme preventif seperti mediasi pra-lelang, eksekusi hak tanggungan dapat berjalan lebih efektif dan efisien, sekaligus menghindari sengketa berkepanjangan. Hal ini pada akhirnya akan memperkuat legitimasi sistem jaminan kebendaan nasional serta meningkatkan stabilitas dan kepercayaan dalam sistem pembiayaan di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Z. (2016). Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berbasis Nilai Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 191. <https://doi.org/10.26532/jph.v3i2.1439>
- Atikah, I. (2021). The Urgency Of Mortgage Agreement As An Effort To Realize The Trust By Bank As Creditor. *Jurnal Hukum Dan Peradilan*. <https://doi.org/10.25216/jhp.10.1.2021.31-63>
- B, S., Tamrin, M., & Gumanti, V. (2024). Legal Protection for Creditors in Credit Agreements with Mortgage Guarantees. *JIHAD: Jurnal Ilmu Hukum Dan Administrasi*, 6(4), 593–601. <https://doi.org/10.58258/jihad.v6i4.7595>
- Cassy Mercylia Tahir, Sriwati, & Dinda Silviana Putri. (2025). Juridical Analysis of Legal Protection for Creditors on Mortgage Rights Canceled by Decision. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 5(2), 1129–1136. <https://doi.org/10.38035/jlph.v5i2.1078>
- Januar, I., Bakri, M., Sulistyarini, R., & Santoso, B. (2021). Comparison of Procedural Laws of Executive Power Certificate of Fiduciary Guarantee and Guarantee of Mortgage Based on The Decision of The Constitutional Court. <https://doi.org/10.4108/eai.14-4-2021.2312847>
- Muslimin, D. R. (2020). Process Of Execution Of Liability Rights To Object Guaranteed To Debtors With A Promise Disabled. *Sultan Agung Notary Law Review*. <https://doi.org/10.30659/sanlar.2.4.790-799>
- Peter Mahmud Marzuki. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi, 13th ed.* PRENADAMEDIA.
- Prihartanto, M. D. (2021). Settlement of Auction Disputes over Land and Building

- Collateral Objects. *Journal of Law and Legal Reform*. <https://doi.org/10.15294/jllr.v2i2.46613>
- Retnowati, T., Boediningsih, W., & Irwansyah, M. G. (2023). Execution of The Object of Dependent Rights Through Auction Based On The Principle of Proportionality. *Eduvest - Journal of Universal Studies*. <https://doi.org/10.36418/eduvest.v3i2.750>
- Salsabila, S., & Dintara Lubis, S. (2024). Pelaksanaan Parate Executie Terhadap Objek Hak Tanggungan Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 4(5), 1944–1955. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5.2489>
- Semadiartha, I. N., Sujana, I. N., & Widia, I. K. (2020). The Execution Rights Of Dependents Online. *Jurnal Hukum Prasada*. <https://doi.org/10.22225/jhp.7.1.1085.8-13>
- Sinaga, N. M., Sutiarnoto, S., Leviza, J., & Affila, A. (2023). Kepastian hukum terhadap pemenang lelang dalam lelang agunan bank (Studi Kasus pada Putusan Nomor 193/PDT.G/2019/PN.PTK). *Jurnal Normatif*. <https://doi.org/10.54123/jn.v3i2.315>
- Wiguna, E., Musthofa, H. N. N., & Maskanah, U. (2025). Legal Protection of Creditors Against Auction Execution of Mortgage Rights Objects in Disputes. *Golden Ratio of Data in Summary*, 5(1), 169–178. <https://doi.org/10.52970/grdis.v5i1.943>
- Wijayanto, P. A., Turisno, B. E., & Prasetyo, M. H. (2021). Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Mediasi Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibebeani Hak Tanggungan. *Notarius*. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43794>