



Efektivitas Parate Eksekusi terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia

Vivilia Agnata Mudi

Fakultas Hukum, Universitas Cenderawasih, Indonesia

Korespondensi penulis: viviliagnatha@fh.uncen.ac.id

Abstract. *Mortgage rights are one of the most common legal forms of collateral used in financing transactions in Indonesia. Parate execution is one of the important innovations in the mortgage rights system. This mechanism allows creditors to sell collateral objects directly without going through court proceedings. This research aims to analyze the legal regulations regarding the execution parate for collateral rights objects in positive law in Indonesia, the effectiveness of the implementation of the execution parate for collateral rights objects in legal practice in Indonesia. The research method uses normative research methods and secondary data. The legal arrangements for execution parate in positive law in Indonesia have been well designed to meet practical needs in debt settlement. The execution parate is one of the important mechanisms in the guarantee legal system in Indonesia, especially in the context of mortgage rights. However, its implementation still faces challenges, especially in terms of protecting debtor rights and potential abuse by creditors.*

Keywords: *Mortgage Rights, Positive Law, Execution Parate.*

Abstrak. Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk hukum jaminan yang paling umum digunakan dalam transaksi pembiayaan di Indonesia. Parate eksekusi merupakan salah satu inovasi penting dalam sistem hak tanggungan. Mekanisme ini memungkinkan kreditur menjual objek jaminan hak tanggungan secara langsung tanpa melalui proses pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai parate eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dalam hukum positif di Indonesia, efektivitas pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dalam praktik hukum di Indonesia. Metode penelitian menggunakan metode penelitian normatif dan data sekunder. Pengaturan hukum parate eksekusi dalam hukum positif di Indonesia telah dirancang dengan baik untuk memenuhi kebutuhan praktis dalam penyelesaian utang. Parate eksekusi merupakan salah satu mekanisme penting dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, khususnya dalam konteks hak tanggungan. Namun, implementasinya masih menghadapi tantangan, terutama dalam hal perlindungan terhadap hak debitur dan potensi penyalahgunaan oleh kreditur.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Hukum Positif, Parate Eksekusi.

1. PENDAHULUAN

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk hukum jaminan yang paling umum digunakan dalam transaksi pembiayaan di Indonesia. Dalam sistem hukum nasional, hak tanggungan menjadi instrumen penting untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam rangka memperoleh pelunasan utang tertentu. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), beserta atau tidak beserta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu. Hak tanggungan ini memberikan hak preferen kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil penjualan objek jaminan tersebut (Anton Suyatno, 2016).

Sebagai salah satu inovasi dalam sistem hukum jaminan, hak tanggungan dirancang untuk menggantikan hipotek yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Hipotek, meskipun telah lama digunakan, sering kali dinilai kurang efektif karena proses eksekusinya harus melalui pengadilan, yang sering kali memakan waktu lama dan biaya besar. Oleh karena itu, pemerintah mengeluarkan regulasi baru tentang hak tanggungan, yang bertujuan untuk menyediakan mekanisme penyelesaian utang yang lebih cepat, efisien, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Salah satu mekanisme utama yang diperkenalkan dalam UU Hak Tanggungan adalah parate eksekusi, yaitu proses penjualan objek jaminan hak tanggungan tanpa melalui proses pengadilan.

Parate eksekusi merupakan salah satu inovasi penting dalam sistem hak tanggungan. Mekanisme ini memungkinkan kreditur menjual objek jaminan hak tanggungan secara langsung tanpa melalui proses pengadilan (Syakirah Salsabila & Syaddan Dintara Lubis, 2024). Dalam praktiknya, kreditur dapat melakukan lelang umum atau menjual objek jaminan kepada pihak ketiga. Namun, proses ini harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seperti memberikan pemberitahuan tertulis kepada debitur dan memastikan harga penjualan wajar. Tujuan utama dari parate eksekusi adalah untuk mempercepat proses penyelesaian utang dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan parate eksekusi sering kali menimbulkan masalah, seperti sengketa kepemilikan, ketidakjelasan status objek jaminan, atau resistensi dari pihak debitur.

Salah satu tantangan utama dalam pelaksanaan parate eksekusi adalah sengketa kepemilikan. Dalam beberapa kasus, objek jaminan hak tanggungan ternyata memiliki status kepemilikan yang tidak jelas, misalnya karena adanya klaim dari ahli waris atau pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Selain itu, resistensi dari debitur juga sering kali menjadi kendala, terutama jika mereka merasa proses eksekusi tidak adil atau tidak sesuai dengan kesepakatan, mekanisme yang efisien, implementasinya belum sepenuhnya mencapai tujuan yang diharapkan.

Dari perspektif perlindungan hukum, parate eksekusi sering kali dipertanyakan keadilannya. Debitur, yang berada dalam posisi lemah, sering kali merasa dirugikan karena proses eksekusi dilakukan tanpa melalui pengadilan. Hal ini menimbulkan kekhawatiran bahwa mekanisme ini dapat disalahgunakan oleh kreditur untuk memperoleh keuntungan yang tidak adil. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa pelaksanaan parate eksekusi tetap mematuhi prinsip-prinsip hukum yang adil dan transparan.

Di sisi lain, kreditur juga menghadapi tantangan dalam pelaksanaan parate eksekusi. Misalnya, ketidakjelasan prosedur administratif, birokrasi yang rumit, atau intervensi dari

pihak ketiga dapat menghambat proses eksekusi. Selain itu, masih ada kesenjangan antara norma hukum yang ideal dengan realitas di lapangan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun parate eksekusi dirancang sebagai mekanisme yang efisien, implementasinya belum sepenuhnya mencapai tujuan yang diharapkan.

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, parate eksekusi merupakan mekanisme yang efisien, tetapi implementasinya sering kali bermasalah karena kurangnya pemahaman masyarakat terhadap ketentuan hukum yang berlaku (Mariam Darus Badruzaman, 1991). Sementara itu, Dr. Ahmad Yani berpendapat bahwa mekanisme ini perlu direformasi agar lebih adil dan transparan. Pendapat para ahli ini menunjukkan bahwa parate eksekusi masih memerlukan evaluasi dan perbaikan agar dapat berfungsi secara optimal dalam sistem hukum jaminan di Indonesia.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pengembangan sistem hukum jaminan di Indonesia. Dengan menganalisis efektivitas parate eksekusi, penelitian ini dapat membantu pembuat kebijakan merumuskan regulasi yang lebih baik untuk melindungi hak-hak para pihak. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat digunakan sebagai acuan bagi praktisi hukum dalam menangani kasus-kasus terkait hak tanggungan.

Efektivitas parate eksekusi tidak hanya bergantung pada ketentuan hukum yang ada, tetapi juga pada implementasinya dalam praktik. Dalam beberapa kasus, pelaksanaan parate eksekusi sering kali menghadapi kendala, seperti sengketa kepemilikan, ketidakjelasan status objek jaminan, atau resistensi dari pihak debitur. Selain itu, masih ada kesenjangan antara norma hukum yang ideal dengan realitas di lapangan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun parate eksekusi dirancang sebagai mekanisme yang efisien, implementasinya belum sepenuhnya mencapai tujuan yang diharapkan.

Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana pengaturan hukum mengenai parate eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dalam hukum positif di Indonesia?
- 2) Bagaimana efektivitas pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dalam praktik hukum di Indonesia?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk menganalisis secara mendalam mengenai efektivitas pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dalam praktik hukum di Indonesia dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Hak Tanggungan), bahan hukum sekunder (literatur, jurnal, buku, artikel ilmiah, dan dokumen terkait yang mendukung analisis), serta bahan hukum tersier (kamus hukum, ensiklopedia, atau sumber lain yang membantu menjelaskan konsep-konsep hukum). Metode pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi dengan mengumpulkan, mengidentifikasi, dan menginventarisasi bahan-bahan hukum yang relevan, kemudian disusun secara sistematis berdasarkan kategori yang telah ditentukan. Adapun metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif dengan teknik deduktif, yaitu menganalisis data berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang bersifat umum menuju kesimpulan yang lebih spesifik, sehingga dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai permasalahan yang diteliti serta solusi yang dapat diimplementasikan dalam sistem hukum di Indonesia.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan hukum mengenai parate eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dalam hukum positif di Indonesia

Pengaturan hukum mengenai parate eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan di Indonesia dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan). Pasal 6 UU Hak Tanggungan menjadi dasar hukum utama yang mengatur parate eksekusi. Berdasarkan pasal tersebut, apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri menurut cara yang diatur dalam undang-undang, tanpa memerlukan izin atau putusan pengadilan (Praditya dkk., 2018).

Peraturan lain yang mengatur mengenai parate eksekusi terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam pasal 1155 KUHPerdara mengatur tentang adanya kewenangan yang diberikan kepada pemegang gadai untuk menjual gadai dihadapan umum jikalau pemberi gadai wanprestasi tanpa harus memenuhi suatu formalitas selain yang diatur dalam pasal 1155 KUHPerdara (R. Wirjono Prodjodikoro, 1980). Adapun tujuan pemberian kewenangan Parate Eksekusi kepada kreditur

adalah untuk memberikan kemudahan kepada kreditur selaku pemegang jaminan untuk dapat mengambil pelunasan tagihannya.

Ketentuan ini menunjukkan bahwa parate eksekusi adalah mekanisme yang memberikan otoritas langsung kepada kreditur untuk menjual objek hak tanggungan tanpa melalui proses litigasi. Hal ini bertujuan untuk mempercepat proses penyelesaian utang dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Namun, meskipun parate eksekusi dirancang sebagai mekanisme yang efisien, implementasinya tetap harus mematuhi prinsip-prinsip hukum yang adil dan transparan.

Dalam pengaturan hukum positif, parate eksekusi dirancang berdasarkan beberapa prinsip dasar yang bertujuan untuk memastikan bahwa mekanisme ini berjalan secara adil dan transparan. Beberapa prinsip tersebut antara lain:

a. Kepastian Hukum

Parate eksekusi memberikan kepastian hukum bagi kreditur dengan memberikan kewenangan langsung untuk menjual objek hak tanggungan tanpa melalui proses pengadilan. Hal ini bertujuan untuk menghindari penundaan yang tidak perlu dalam penyelesaian utang. Namun, kepastian hukum ini harus seimbang dengan perlindungan terhadap hak-hak debitur.

b. Efisiensi Proses

Salah satu tujuan utama parate eksekusi adalah untuk menyederhanakan proses penyelesaian utang. Dengan menghilangkan keharusan untuk melalui pengadilan, waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk menyelesaikan utang dapat dikurangi secara signifikan. Efisiensi ini sangat penting dalam sistem hukum modern yang menuntut kecepatan dan ketepatan.

c. Perlindungan Terhadap Hak Debitur

Meskipun parate eksekusi memberikan kewenangan langsung kepada kreditur, hak-hak debitur tetap dilindungi dalam hukum positif. Misalnya, debitur berhak menerima pemberitahuan tertulis sebelum penjualan dilakukan dan berhak mendapatkan sisa uang dari hasil penjualan jika jumlahnya melebihi jumlah utang. Perlindungan ini bertujuan untuk memastikan bahwa debitur tidak dirugikan secara sepihak.

d. Transparansi dan Keadilan

Proses parate eksekusi harus dilakukan secara transparan dan adil. Hal ini mencakup penentuan harga wajar untuk objek hak tanggungan, pelaksanaan lelang umum, dan pembagian hasil penjualan. Transparansi dan keadilan dalam pelaksanaan

parate eksekusi bertujuan untuk mencegah potensi penyalahgunaan oleh pihak-pihak tertentu.

Berdasarkan ketentuan dalam UU Hak Tanggungan dan peraturan pelaksana lainnya, prosedur pelaksanaan parate eksekusi meliputi beberapa tahapan sebagai berikut:

a. Pemberitahuan kepada Debitur

Sebelum melakukan parate eksekusi, kreditur wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada debitur mengenai rencana penjualan objek hak tanggungan. Pemberitahuan ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya sebelum objek hak tanggungan dijual. Pemberitahuan ini juga harus mencantumkan informasi mengenai alasan wanprestasi, jumlah utang yang belum dibayar, serta tenggat waktu untuk memenuhi kewajiban.

b. Penentuan Harga Wajar

Salah satu prinsip penting dalam pelaksanaan parate eksekusi adalah penentuan harga wajar untuk objek hak tanggungan. Harga wajar ini ditentukan berdasarkan nilai pasar objek hak tanggungan pada saat penjualan. Untuk memastikan harga wajar, kreditur biasanya menggunakan jasa penilai independen yang memiliki kompetensi dalam menilai nilai properti. Penentuan harga wajar ini sangat penting untuk mencegah potensi penyalahgunaan oleh kreditur.

c. Pelaksanaan Lelang Umum

Setelah pemberitahuan kepada debitur dan penentuan harga wajar, kreditur dapat melanjutkan proses penjualan objek hak tanggungan melalui lelang umum. Lelang umum dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau lembaga lelang resmi lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah. Proses lelang umum ini bertujuan untuk memastikan bahwa penjualan objek hak tanggungan dilakukan secara transparan dan adil.

d. Pembagian Hasil Penjualan

Hasil penjualan objek hak tanggungan melalui parate eksekusi digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Jika hasil penjualan melebihi jumlah utang, sisa uang tersebut harus dikembalikan kepada debitur. Sebaliknya, jika hasil penjualan tidak mencukupi untuk melunasi utang, debitur tetap bertanggung jawab atas sisa utang tersebut.

Pengaturan hukum parate eksekusi dalam hukum positif di Indonesia telah dirancang dengan baik untuk memenuhi kebutuhan praktis dalam penyelesaian utang. Namun, ada beberapa catatan penting yang perlu diperhatikan:

a. Kelemahan dalam Perlindungan Debitur

Meskipun parate eksekusi dirancang untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur, perlindungan terhadap hak debitur sering kali dipertanyakan. Beberapa kasus menunjukkan bahwa debitur sering kali merasa dirugikan karena proses eksekusi dilakukan tanpa melalui pengadilan, sehingga mereka tidak memiliki kesempatan untuk membela diri secara formal.

b. Potensi Penyalahgunaan

Kewenangan langsung yang diberikan kepada kreditur dalam parate eksekusi berpotensi disalahgunakan, terutama jika proses penentuan harga wajar tidak dilakukan secara transparan. Hal ini dapat menimbulkan ketidakadilan bagi debitur, terutama jika harga yang ditawarkan tidak sesuai dengan nilai pasar aktual objek jaminan.

c. Kesesuaian dengan Prinsip Keadilan

Meskipun parate eksekusi bertujuan untuk mempercepat proses penyelesaian utang, implementasinya harus tetap mematuhi prinsip keadilan. Oleh karena itu, pengaturan hukum yang ada perlu dievaluasi untuk memastikan bahwa mekanisme ini tidak hanya efisien, tetapi juga adil bagi para pihak.

Efektivitas pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dalam praktik hukum di Indonesia

Parate eksekusi merupakan salah satu mekanisme penting dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, khususnya dalam konteks hak tanggungan. Mekanisme ini dirancang untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam rangka memperoleh pelunasan utang dari hasil penjualan objek jaminan hak tanggungan tanpa melalui proses pengadilan. Efektivitas adalah kemampuan suatu mekanisme atau sistem untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dengan cara yang efisien dan adil. Dalam konteks parate eksekusi, efektivitas dapat diukur dari beberapa aspek, seperti kecepatan proses penyelesaian utang, kepastian hukum bagi kreditur, perlindungan terhadap hak debitur, serta transparansi dalam pelaksanaannya.

Parate eksekusi dirancang untuk menjadi solusi yang lebih cepat dan efisien dibandingkan dengan mekanisme penyelesaian utang melalui pengadilan. Namun, efektivitasnya tidak hanya bergantung pada ketentuan hukum yang ada, tetapi juga pada implementasi di lapangan. Dalam praktiknya, pelaksanaan parate eksekusi sering kali menghadapi berbagai tantangan yang memengaruhi efektivitasnya. Selaras dengan Herowati Poesoko yang menyatakan bahwa ketentuan yang mengatur eksekusi dalam UUHT terbukti terdapat kerancuan, hal demikian apabila dilihat berdasarkan Pasal 6 UUHT yakni

melaksanakan penjualan melalui lelang umum, sedangkan jika merujuk pada ketentuan lain yakni angka 9 UUHT di dalamnya menunjukkan adanya penjelasan mengenai pelaksanaan yang termuat dalam Pasal 224 HIR. Sebagai mekanisme yang dirancang untuk mempercepat proses penyelesaian utang, parate eksekusi memiliki beberapa kelebihan yang membuatnya efektif dalam banyak kasus:

a. Kecepatan Proses Penyelesaian Utang

Salah satu keunggulan utama parate eksekusi adalah kecepatan prosesnya. Dengan menghilangkan keharusan untuk melalui pengadilan, waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan utang dapat dikurangi secara signifikan. Misalnya, dalam beberapa kasus, proses parate eksekusi dapat diselesaikan dalam hitungan minggu, sedangkan proses litigasi melalui pengadilan biasanya memakan waktu berbulan-bulan atau bahkan bertahun-tahun.

b. Kepastian Hukum bagi Kreditur

Parate eksekusi memberikan kepastian hukum bagi kreditur karena mekanisme ini memberikan otoritas langsung kepada kreditur untuk menjual objek hak tanggungan tanpa campur tangan pihak ketiga, termasuk pengadilan. Hal ini meminimalkan risiko penundaan yang tidak perlu dalam penyelesaian utang.

c. Efisiensi Biaya

Selain kecepatan, parate eksekusi juga lebih hemat biaya dibandingkan dengan proses litigasi. Dalam proses litigasi, kreditur harus mengeluarkan biaya tambahan untuk membayar pengacara, biaya administrasi pengadilan, dan biaya lainnya. Dengan parate eksekusi, biaya yang dikeluarkan relatif lebih rendah karena prosesnya lebih sederhana.

d. Transparansi dalam Lelang Umum

Pelaksanaan lelang umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau lembaga resmi lainnya menjamin bahwa proses penjualan objek hak tanggungan dilakukan secara transparan dan adil. Hal ini bertujuan untuk mencegah potensi penyalahgunaan oleh pihak-pihak tertentu.

Disamping itu dalam praktek pelaksanaannya, Pasal 6 UUHT tertuang bahwasanya dalam pelaksanaan eksekusi masih melibatkan fiat pengadilan Negeri dengan adanya hal-hal berikut:

- a. Melindungi hak-hak yang dimiliki oleh kreditur atas gugatan yang diajukan oleh debitur yakni hak tanggungan karena merupakan pemegang hak tanggungan atas dasar

pelanggaran melawan hukum (vide Pasal 1365 BW) atau dengan tuntutan melakukan tindakan tidak menyenangkan atau memasuki pekarangan debitur secara tidak sah.

- b. Bermaksud menjaga kewibawaan peradilan yang mana peradilan merupakan pelaksana eksekusi perdata atas dasar parate eksekusi dianggap “menggerogoti” bagian dari kewenangan dari ketua Pengadilan Negeri.

Sehingga, dalam prakteknya pelaksanaan parate eksekusi terdapat tantangan. Beberapa tantangan pelaksanaan parate eksekusi antara lain:

- a. Sengketa Kepemilikan

Salah satu kendala utama dalam pelaksanaan parate eksekusi adalah sengketa kepemilikan. Dalam beberapa kasus, objek hak tanggungan ternyata memiliki status kepemilikan yang tidak jelas, misalnya karena adanya klaim dari ahli waris atau pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Sengketa kepemilikan ini dapat menghambat proses parate eksekusi dan memperpanjang waktu penyelesaian utang.

- b. Resistensi dari Debitur

Resistensi dari debitur juga sering kali menjadi kendala dalam pelaksanaan parate eksekusi. Debitur yang merasa dirugikan oleh proses eksekusi dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk membatalkan parate eksekusi. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun parate eksekusi dirancang sebagai mekanisme yang efisien, implementasinya masih menghadapi tantangan dari pihak debitur.

- c. Ketidakjelasan Prosedur Administratif

Prosedur administratif yang rumit dan tidak jelas sering kali menjadi kendala dalam pelaksanaan parate eksekusi. Misalnya, persyaratan dokumen yang kompleks, birokrasi yang panjang, atau intervensi dari pihak ketiga dapat memperlambat proses penjualan objek hak tanggungan.

- d. Penentuan Harga Wajar yang Tidak Transparan

Salah satu titik kritis dalam pelaksanaan parate eksekusi adalah penentuan harga wajar untuk objek hak tanggungan. Dalam beberapa kasus, debitur merasa bahwa harga yang ditawarkan tidak sesuai dengan nilai pasar aktual objek jaminan. Hal ini dapat menimbulkan ketidakadilan dan resistensi dari debitur.

- e. Kurangnya Pemahaman Masyarakat

Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme parate eksekusi juga menjadi salah satu faktor yang memengaruhi efektivitasnya. Banyak debitur yang tidak mengetahui hak-hak mereka dalam proses parate eksekusi, sehingga mereka merasa dirugikan tanpa memiliki kesempatan untuk membela diri.

Untuk memahami efektivitas pelaksanaan parate eksekusi, penting untuk melihat bagaimana mekanisme ini diterapkan dalam praktik. Beberapa contoh kasus yang menunjukkan tantangan dalam pelaksanaan parate eksekusi antara lain:

a. Kasus Sengketa Kepemilikan

Dalam sebuah kasus di Jakarta, objek hak tanggungan yang akan dieksekusi ternyata memiliki status kepemilikan yang tidak jelas karena adanya klaim dari ahli waris. Akibatnya, proses parate eksekusi terhenti selama lebih dari satu tahun karena pihak ahli waris mengajukan gugatan kepada pengadilan.

b. Kasus Resistensi Debitur

Di Surabaya, seorang debitur mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk membatalkan parate eksekusi karena merasa bahwa harga yang ditawarkan tidak sesuai dengan nilai pasar aktual objek jaminan. Gugatan ini menyebabkan proses parate eksekusi tertunda selama berbulan-bulan.

c. Kasus Ketidakjelasan Prosedur Administratif

Di Medan, proses parate eksekusi terhambat karena ketidakjelasan prosedur administratif. Kreditur menghadapi kesulitan dalam memenuhi persyaratan dokumen yang kompleks, sehingga proses penjualan objek hak tanggungan tertunda.

Pelaksanaan efektivitas parate eksekusi, perlu dilakukan evaluasi dan perbaikan terhadap pengaturan hukum yang ada. Beberapa rekomendasi untuk perbaikan antara lain penyederhanaan prosedur administratif, peningkatan transparansi dalam penentuan harga wajar, penguatan perlindungan hukum bagi debitur, dan peningkatan kesadaran hukum masyarakat. Dengan demikian, parate eksekusi dapat berfungsi secara optimal dalam sistem hukum jaminan di Indonesia.

4. PENUTUP

Pengaturan hukum parate eksekusi dalam hukum positif di Indonesia telah dirancang dengan baik untuk memenuhi kebutuhan praktis dalam penyelesaian utang. Namun, implementasinya masih menghadapi tantangan, terutama dalam hal perlindungan terhadap hak debitur dan potensi penyalahgunaan oleh kreditur.

Efektivitas pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dalam praktik hukum di Indonesia sangat bergantung pada implementasi di lapangan. Meskipun mekanisme ini memiliki banyak kelebihan, seperti kecepatan proses, kepastian hukum, dan efisiensi biaya, implementasinya sering kali menghadapi berbagai tantangan, seperti sengketa kepemilikan, resistensi dari debitur, dan ketidakjelasan prosedur administratif.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, Z. (2018). Aspek hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan: Perspektif hukum perdata. *Jurnal Hukum Indonesia*, 12(3).
- Badruzaman, M. D. (1991). *Bab-bab tentang hypotheek IV*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Fatimah, S. (2017). Hukum waris Islam dan perlindungannya terhadap hak milik dalam hak tanggungan. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 9(2), 112–124.
- Handayani, M. (2018). Reformasi hukum tanah di Indonesia: Peluang dan tantangan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 14(1), 67–78.
- Hutagalung, A. S. (2005). *Tebaran pemikiran seputar masalah hukum tanah*. Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Lazuardi, dkk. (2024). Kepastian hukum jual beli dan pendaftaran tanah yang dilakukan tanpa akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT). *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(12).
- Poesoko, H. (2013). *Dinamika hukum parate executie obyek hak tanggungan*. CV Aswaja Pressindo.
- Praditya, I. G. A. B. H., Utama, I. M. A., & Westra, I. K. (2018). Akibat hukum likuidasi bank terhadap keberadaan akta pemberian hak tanggungan (APHT). *Jurnal Hukum Kenotariatan*, 1(2).
- Prodjodikoro, R. W. (1980). *Hukum perdata tentang hak atas benda*. Intermasa.
- Rohman, A. (2021). Praktik hukum hak tanggungan di Indonesia: Studi tentang pelaksanaan parate executie. *Jurnal Notariat*, 8(2), 52–63.
- Salsabila, S., & Lubis, S. D. (2024). Pelaksanaan parate executie terhadap objek hak tanggungan berdasarkan UU No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum, Politik dan Humaniora*, 4(5).
- Setiadi, A. T., et al. (2020). Analisis upaya hukum pihak ketiga terhadap eksekusi benda jaminan. *Jurnal NOTARIUS*, 13(1).
- Suyatno, A. (2016). *Kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan*. Kencana.
- Tjitrosoedibio, & Subekti. (2005). *Kamus hukum*. PT. Pradnya Paramita.
- Widodo, S. T. (2019). Tinjauan hukum terhadap penyelesaian sengketa hak tanggungan melalui jalur non-litigasi. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 5(4), 87–101.