

ABSTRAK

Penggunaan lembaga hak tanggungan oleh kreditur sebagai jaminan atas kredit dari debitur dirasa lebih memberikan rasa aman bagi kreditur bila dibandingkan dengan penggunaan lembaga jaminan umum. Karakteristik pembebanan jaminan dengan hak tanggungan ini memberikan hak istimewa yakni kedudukan yang diutamakan kepada kreditur. Selain itu, kelebihan dari penggunaan lembaga jaminan hak tanggungan ini utamanya ada pada sisi kemudahan dan kepastian hukum dalam hal eksekusi, dimana Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memberikan hak parate eksekusi bagi kreditur apabila debitur cidera janji, tanpa campur tangan pengadilan. Namun demikian, pada kenyataannya pelaksanaan parate eksekusi yang dilaksanakan oleh kreditur seringkali sewenang-wenang menciderai rasa keadilan, terutama diabaikannya kepentingan debitur. Lain dari itu, parate eksekusi ini semakin tidak jelas dalam pelaksanaan prakteknya, dan hilang fungsi, dikarenakan dikebiri oleh ketentuan-ketentuan pelaksana yang justru tidak sesuai dengan doktrin parate eksekusi semula.

Penelitian ini menggunakan pendekatan paradigma positivisme, dengan metode penelitian yuridis normatif dimana penelitian ini meneliti terhadap asas-asas hukum, terhadap sistematika hukum, terhadap tingkat sinkronisasi hukum, sejarah hukum, dan perbandingan hukum. Penulis menggunakan undang-undang (*statute approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perbandingan hukum. Analisis dari hasil data yang diperoleh dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan metode interpretasi, menggunakan pendekatan hermeneutik.

Hasil penelitian pada permasalahan pertama menunjukkan bahwa perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur biasanya selalu menggunakan bentuk perjanjian klausula baku, sehingga tidak ada pertimbangan kepentingan, serta jauh dari aspek keadilan. Lain dari itu, limitasi nilai objek jaminan yang dilelang oleh kreditur hanya di arahkan untuk memenuhi pelunasan hutang saja, dan mengabaikan nilai jual objek lelang yang sesuai dengan harga pasar. Selanjutnya untuk masalah yang kedua hasil penelitian menunjukkan bahwa kelemahan pelaksanaan parate eksekusi diakibatkan oleh inkonsistensinya materi muatan parate eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, serta adanya beberapa ketentuan pelaksana yang menafsirkan parate eksekusi harus fiat pengadilan, sebagaimana eksekusi grosse akta. Pada masalah yang ketiga, hasil penelitian menunjukkan bahwa rekonstruksi parate eksekusi dilakukan dengan mengambil nilai-nilai *social justice* yang terkandung dalam Pancasila, dengan mengutamakan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum dalam pelaksanaannya.

Kata kunci : hak tanggungan, keadilan, parate eksekusi, rekonstruksi

ABSTRACT

The use of mortgage agencies by creditor as collateral for loans from debtor, deemed more to provide security for the creditors when compared with the use of a general insurance agency. Loading characteristics with mortgage guarantees, giving the privilege of preferred creditor position. In addition, the advantages of the use of mortgage agencies, the main there are on the side of simplicity and legal certainty in terms of execution in which Article 6 of Law No. 4 of 1996 on Mortgage entitles the parate execution for the creditor if the debtor in default, without the intervention of the court. However, in reality the implementation of parate execution undertaken by the creditor often arbitrary, injure the sense of justice, especially the neglect of the interests of the debtor. Other than that, this execution parate increasingly evident in the implementation of the practice, and missing functions, because castrated by the implementing provisions which did not comply with the doctrine of original execution parate.

This research uses paradigm approach positivism, the normative juridical research method, where this study researching on the principles of the law, on the systematics of law, to the degree of synchronization of law, legal history and comparative law. The author uses the law (statute approach), the historical approach (historical approach), the conceptual approach (conceptual approach), and the approach of comparative law. Analysis of the results of the data obtained done in a descriptive qualitative with interpretation method, using a hermeneutic approach.

The results of the study in the first issue shows that the loan agreement between the creditor and debtor usually always use the standard clause agreement form, so there is no balance of interests, and away from the aspect of justice. Other than that, the limitation value of collateral objects are auctioned by creditors only directed to meet debt payment, and ignore the object of the auction sale value which corresponds to the market price. Furthermore, for the second issue, the research results show that the shortcomings of the execution parate caused by inconsistency material content in the execution parate Mortgage Act, and their implementing certain provisions, which interprets parate execution must be fiat court, as well as the execution of grosse deed. On the third issue, the results of the study showed that the reconstruction parate execution is done by taking the values of social justice contained in Pancasila, with emphasis on fairness, expediency and legal certainty in practice.

Keywords : Mortgage Rights, Justice, Parate Execution, Reconstruction