
PARATE EKSEKUSI PERSPEKTIF ECONOMIC ANALYSIS OF LAW**Ahmad Muhris¹, Muhammad Taufiqurrohman²****UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta**email: ¹ahmadmuhris33@gmail.com, ²taufikr.68152@gmail.com

Abstract: Execution parates based on article 6 UUHT are still widely used in the banking world, however using execution parates on the one hand is to protect creditors but on the other hand it still sacrifices customers. The real legal problem in the field for debtors is injustice, due to: 1) the limit price being sold is below standard. 2) potential moral hazard. This research method is library research using juridical-normative research methods. The results of the research are that the use of execution parates based on article 6 and article 20 letter a of the UUHT can be carried out by creditors if the debtor is declared in default provided that in the APHT there is a promise of independent execution of mortgage rights if the debtor is in default. As for the procedure for implementing the execution parate if the debtor has been declared in default, the execution process is carried out based on 6 stages, namely: 1) Preparation stage, 2) Auction implementation stage, 3) Bidding stage, 4) Payment stage, 5) Submission of Goods Ownership Documents Stage, 6) making auction minutes. Using this execution parate, no party feels happier (the creditor, because his assets are returned) without one party feeling more miserable (the debtor whose dependents were sold at the normal price). By creating efficiency, it shows that there is justice between parties, because it is fair in this theory if efficiency is achieved.

Keyword: Parate execution, efficiency, auction

Abstrak: Parate eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT masih banyak dipakai di dunia perbankan, namun menggunakan parate eksekusi disatu sisi sebagai perlindungan kreditur tapi disisi lain masih mengorbankan nasabah. Problem hukum nyata di lapangan bagi debitur terdapat ketidakadilan, disebabkan: 1) harga limit di jual di bawah standart. 2) potensi moral hazard. Metode penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) dengan menggunakan metode penelitian yuridis-normatif. Hasil penelitian adalah Penggunaan parate eksekusi berdasarkan pasal 6 dan pasal 20 huruf a UUHT dapat dilakukan oleh kreditur apabila debitur dinyatakan wanprestasi dengan syarat pada APHT terdapat janji eksekusi hak tanggungan secara mandiri apabila debitur wanpresatasi. Adapun dapun prosedur pelaksanaan parate eksekusi jika debitur sudah dinyatakan wanprestasi, maka proses eksekusi dilakukan berdasarkan 6 tahapan yaitu : 1) Tahap persiapan, 2) Tahap pelaksanaan lelang, 3) Tahap penawaran, 4) Tahap pembayaran, 5) Tahap Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang, 6) pembuatan risalah lelang, Sedangkan parate eksekusi dari analisis teori efisiensi (*economic analysis of law*) terlepas dari adanya moral hazard dan limit dibawah standart adalah sudah termasuk efisiensi, karena hal demikian sudah memenuhi kriteria efisiensi dimana dalam penggunaan parate eksekusi ini tidak ada pihak yang merasa lebih berbahagia (kreditur, karena assetnya kembali) tanpa ada satu pihak yang merasa lebih menderita (debitur yang tanggungannya dijual dengan harga normal). Dengan terciptanya efisiensi ini menunjukkan adanya keadilan diantara pihak, karena adil dalam teori ini apabila mencapai efisiensi.

Kata kunci: Parate eksekusi, efisiensi, lelang

PENDAHULUAN

Seiring dengan berkembangnya zaman dengan kondisi dan kebutuhan yang sedemikian kompleks memaksa masyarakat untuk melakukan pinjaman/kredit untuk memenuhi kebutuhan mereka, baik sebagai modal usaha atau lainnya. Kegiatan-kegiatan demikian sangat lumrah dilakukannya oleh masyarakat Indonesia pada umumnya. Dan sangat rentan terjadi adanya wanprestasi dari debitur. Dalam kegiatan pinjam meminjam atau kredit bagi seseorang atau lembaga keuangan sebagai kreditur untuk menjaga modal mereka serta mengantisipasi sesuatu yang menyebabkan kerugian seperti adanya ingkar janji oleh debitur, maka mereka mewajibkan akan adanya jaminan sebagai pengganti pelunasan apabila debitur melakukan ingkar janji.

Wanprestasi dalam ekonomi merupakan suatu perbuatan tidak menepati apa yang sudah disepakati/diperjanjikan yang berupa:

1. Tidak membayar kewajiban sama sekali;
2. Membayar kewajiban tepat waktu tapi jumlahnya kurang dari yang disepakati;
3. Membayar kewajiban dengan jumlah yang sesuai dengan kesepakatan tapi melampaui waktu yang disepakati;
4. Membayar kewajiban melampaui waktu yang disepakati dengan jumlah yang kurang dari yang disepakati;
5. Meliputi antara lain tidak menunaikan kewajiban baik berupa utang (*al-dain*), ujah, realisasi bagi hasil atas keuntungan usaha yang nyata-nyata menjadi hak LKS maupun kerugian akibat dari tidak jadinya akad yang didahului pemesanan (*wa'd*) pembelian barang (Fatwa No: 129/DSN-MUI/VII/ 2019).

Realita lapangan pembiayaan dari bank kepada nasabah tidak selamanya berjalan dengan mulus, adanya

pembiayaan itu mengalami kemacetan yang disebabkan oleh nasabah/debitur dalam memenuhi prestasinya. Hal demikian tentunya disebabkan oleh berbagai macam faktor yang melatarbelakanginya, seperti mecenya usaha yang di jalankan oleh debitur/nasabah, bisa jadi faktor kesengajaan dari debitur/nasabah untuk tidak memenuhi prestasinya atau paling tidak memperlambat pembayarannya walaupun debitur bisa melunasi tagihannya, dan lain sebagainya. Adanya resiko jika tidak di ramal atau diperhitungkan secara baik oleh bank selaku kreditor, maka kredit macet yang di alami oleh bank akan semakin meningkat, dan hal ini akan mengakibatkan pada meningkatnya persentase *Non Performing Loan* (NPL) terhadap total pinjaman, sehingga hal ini akan berpengaruh negatif terhadap kesehatan bank selaku kreditur. Maka dari ini, adanya jaminan sangatlah penting untuk melindungi hak-hak kreditur dan sebagai upaya meminimalisir terjadinya kredit mace (wanprestasi). Dalam UU Perbankan Pasal 8 Ayat (1) di jelaskan bahwa bank wajib melakukan analisis mendalam dalam melakukan pembiayaan. Selanjutnya juga dijelaskan dalam penjelasan ayat 1 tersebut, bahwa bank dalam melakukan pembiayaan, keyakinan bank terbentuk dari hasil penilaian yang seksama terhadap kemampuan, watak, agunan, modal, dan prospek usaha dari debitur, yang kemudian dikenal dengan analisa *Five* (Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2013).

Ketika adanya wanprestasi dari debitur maka, kreditur bisa melelang jaminan yang sudah debitur serahkan pada kreditur ketika terjadinya suatu perjanjian. Dalam jaminan hak tanggungan salah satu ciri khasnya yaitu mudah dan mempunyai kepastian hukum, oleh karena itu, dalam eksekusi hak tanggungan ini harus diatur ketentuannya secara jelas dan rinci. Ketentuannya ada dalam UUHT. Dimana dalam UU tersebut telah diatur 3 cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

1. Titel Eksekutorial (harus melalui pengadilan)
2. Parate Eksekusi (Eksekusi mandiri)
3. Eksekusi Bawah Tangan (kerjama sama dengan debitur)

Realita lapangan, dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sampai saat ini masih didominasi pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (Dimas Aditya Saputra, 2022). Eksekusi pasal 6 ini bagi kreditur merupakan suatu hal yang mudah tidak berbelit dan menghemat biaya dari pada melalui lelang Titel Eksekutorial dan Eksekusi di Bawah Tangan yang cenderung debiturnya sulit merespon. Selain itu, adanya pasal 6 UUHT sebagai perlindungan pihak kreditur untuk mengambil haknya.

Eksekusi berdasarkan Kekuasaan Sendiri (*Parate Executie*) yang berdasarkan pasal 6 UUHT masih banyak dipakai di dunia perbankan, namun menggunakan parate eksekusi ini disatu sisi sebagai perlindungan bagi kreditur tapi disisi lain masih mengorbankan nasabah. Sehingga penggunaan parate eksekusi ini delematis antara dua belah pihak. Problem hukum nyata di lapangan, kewenangan yang diamanatkan oleh undang-undang berkenaan dengan parate eksekusi ini sering terjadi *abuse of power* oleh pihak kreditur.

Sehingga hal demikian, bagi pihak debitur mengalami ketidakadilan disebabkan : 1) Debitur akan mengalami kerugian finansial atas dilelangnya hak jaminan dengan harga limit yang ditawarkan oleh kreditur kepada peserta lelang di bawah standart. 2) adanya potensi moral hazard dari oknom bank atau lembaga lelang. Relita demikian banyak terjadi didunia perbankan yang dilakukan oleh oknom perbankan untuk memperoleh benda hak jaminan dengan harga murah.

Hal ini dikarenakan posisi kreditur diberikan wewenang yang lebih besar dari pada debitur, sehingga berpotensi adanya penyalahgunaan wewenang dan

perampasan objek jaminan secara sepihak sehingga menyebabkan ketidakadilan yang dirasakan oleh debitur. (Lili Rasjidi & I.B. Wyasa Putra, 2003).

Sedangkan bagi kreditur setidaknya ada 3 alasan yang mendasari menggunakan parate eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT: 1) Mendapatkan kepastian mengenai pelunasan hutangnya dari debitur, 2) Untuk mempercepat pelunasan piutang sebagai upaya penanggulang kredit macet yang mengakibatkan pada bermasalahnya suatu perbankan, seperti menjadi suatu hambatan dalam tumbuh berkembangnya bank dan menyebabkan melemahnya kesehatan bank (Badriyah Harun, 2010), dikarenakan tidak mencapai limit minimal asset lembaga perbankan atau perkoprasian. 3) Dengan menggunakan Parate Eksekusi adalah mudah (Vivilia Agnata Mudi, 2024), tidak berbelit, tidak lama, tidak memakan biaya besar tidak seperti halnya lewat pengadilan (*Fiat exsecuty*).

Hal ini mengakibatkan tumpang tindih dan tidak tercipta kemaslahatan antara dua belah pihak. Dengan latar belakang di atas peneliti ingin melihat penggunaan parate eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dari sisi efisiensi hukum, sehingga penulis mengangkat judul “**Parate Eksekusi Perspektif *Economic Analysis Of Law***”.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan merupakan studi kepustakaan (*library research*) yaitu salah satu jenis penelitian yang berfokuskan pada pengumpulan data dengan menghimpun dari berbagai literature. Sedangkan pendekatannya menggunakan pendekatan yuridis-normatif.

Menggunakan data primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui metode dokumentasi yaitu mengkaji tentang teori *Analysis Of Law* dalam penggunaan parate eksekusi dan literatur ilmiah tentang parate eksekusi sebagai data primer, kemudian didukung literatur-

literatur ilmiah lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini dengan gejala-gejala sosial lainnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Parate Eksekusi

Pada praktiknya di lapangan, apabila terjadi kredit macet yang disebabkan oleh debitur wanprestasi maka, lembaga perbankan dalam mengambil pelunasan melakukan lelang eksekusi, khususnya melalui Parate Eksekusi. Menurut Rachmadi Usman, Parate Eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan (Rachmadi Usman, 1999). Ungkan di atas senada dengan definisi Parate Eksekusi yang ungkapkan oleh Subekti. Subekti berpendapat Parate Eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam artian tanpa wasilah hakim (Subekti, 1989).

Dasar dalam pelelangan Parate eksekusi adalah Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang berbunyi:

“Apabila debitur 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.” (Pasal 6 UUHT), dan bunyi pasal 20 huruf a yaitu:

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, “

Pasal 6 dan 20 di atas bisa menjadi dasar eksekusi mandiri dengan syarat ada janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama punya hak mengeksekusi obyek hak tanggungan secara mandiri, di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Hal ini berdasarkan pada penjelasan pasal 6 dan 11 UUHT yang berbunyi:

“Hak untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut berdasarkan pada perjanjian yang diberikan oleh debitur bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan lagi dari debitur dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil eksekusi ini lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.” (penjelasan pasal 6 UUHT).

“Untuk mempunyai kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, di dalam APHT harus tercantum janji ini” (penjelasan pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT).

Adanya perjanjian eksekusi mandiri yang tercantum dalam APHT kreditur bisa langsung melelang hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa perlu persetujuan Pengadilan Negeri.

Parate eksekusi merupakan alternatif utama bagi lembaga perbankan untuk memastikan kembalinya modal, karena parate eksekusi merupakan suatu system eksekusi yang dapat terbilang cukup mudah (Novita Putri Yunardi, 2023). Selain mudah juga tidak memakan biaya dan tenaga yang banyak. Adanya parate eksekusi jaminan berdasarkan pasal 6 UUHT dibuat untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur apabila terjadi wanprestasi dari nasabah.

Adapun prosedur pelaksanaan parate eksekusi jika debitur sudah dinyatakan wanprestasi, maka proses eksekusi dilakukan berdasarkan 6 tahapan. Berikut ini tahapan-tahapannya (By Ceria, 09 Agustus 2024) dan juga bisa dilihat di (Ersa Malida Astriani and Ngadino, 2022) :

Persiapan

Permohonan lelang

Kreditur wajib menyampaikan surat permohonan lelang pada KPKNL beserta dokumen persyaratan sesuai dengan jenis lelang. Hal ini dilakukan untuk memperoleh jadwal lelang, Selanjutnya KPKNL memeriksa kelengkapan dokumen lelang, seperti kontrak kredit, sertipikat hak tanggungan, Akta pembebanan hak tanggungan, bukti perincian hutang, bukti somasi, bukti kepemilikan hak, bukti pemberian pelelangan pada debitur. (Agustianto dan Jesicha Octavia, 2018).

Penetapan jadwal pelaksanaan lelang

Adanya penetapan jadwal lelang adalah untuk bertujuan untuk mengatur waktu pelaksanaan lelang agar proses jual beli dapat berjalan efisien. Tempat dan waktu pelaksanaan lelang ini sesuai kehendak KPKNL, kapan dan dimana tempatnya, yang penting tetap masih berada di wilayah kerja KPKNL dan waktunya tetap pada saat hari kerja. Untuk lelang sukarela waktu lelangnya bisa dilaksanakan di luar hari dan jam kerja dengan syarat mendapatkan ijin dari Kepala Kanwil setempat.

Pengumuman lelang

Pengumuman lelang disini adalah bersifat wajib. Pengumuman ini bertujuan untuk mengumumkan kepada masyarakat bahwa akan diadakan lelang terhadap suatu barang atau aset, sehingga masyarakat dapat mengetahui peluang untuk membeli barang tersebut melalui mekanisme lelang.

1. Untuk benda tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka pengumumannya bisa 2 kali dengan berselang 15 hari. Untuk pengumuman yang kedua harus lewat Koran 14 hari sebelum dilakukan pelelangan.
2. Untuk barang bergerak, pengumumannya cuma 1 kali melalui koran, paling singkat 6 hari sebelum dilakukan pelelangan. (Agustianto dan Jesicha Octavia, 2018).

Hal ini harus dilaksanakan oleh kreditur selaku penjual, yang kemudian buktinya diserahkan pada pihak KPKNL atau pejabat lelang. Untuk pada masa sekarang yang serba canggih maka pengumumannya lewat medsos (media sosial) dan koran-koran di wilayah kota atau kabupaten.

Isi pengumuman ini biasanya memuat identitas yang menjual, jenis benda lelang, jumlah benda yang dilelang, tempat dan waktu pelaksanaan lelang, spesifikasi barang yang khusus untuk barang bergerak, lokasi ditujukan untuk jenis barang tidak bergerak, nilai limit barang, waktu serta tempat untuk melihat barang yang akan dilelang, jangka waktu pembayaran lelang, sampai cara penawaran dari masing-masing jenis lelang itu sendiri.

waktu lelang

Untuk waktu dan tempat lelang ditentukan atas dasar mufakat antara kepala KPKNL dan pemohon lelang. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menghimpun peserta yang ingin mengikuti lelang dalam satu tempat.

Tahap Eksekusi Lelang

Eksekusi lelang dilakukan oleh pejabat lelang yang berwenang melakukan lelang. Adapun tugas pejabat lelang berdasarkan Pasal 1 PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut (Soemitro, 1987):

1. Membaca bagian kepala risalah lelang dengan keras dan jelas.
2. Memberikan kesempatan kepada peserta lelang untuk membuat dan mengajukan pertanyaan terkait lelang.
3. Memimpin pelaksanaan lelang agar berjalan dengan tertib dan lancar.
4. Melaksanakan lelang dengan tepat waktu.
5. Berperilaku tegas, berwibawa, dan komunikatif.
6. Menyelesaikan persengketaan secara bijaksana, apabila ada.

7. Menghentikan pelaksanaan lelang jika ada kegaduhan.
8. Mengesahkan pembeli lelang.
9. Membuat risalah lelang.

Tahap Tawar-Menawar

Pada tahap ini, penawaran lelang bisa diusulkan oleh penjual kepada Kepala KPKNL sebelum adanya pengumuman lelang secara tertulis.

Harga penawaran yang diusulkan oleh peserta lelang dan sudah di catat oleh pejabat lelang maka tidak bisa batalkan. Setelah itu surat penawaran itu di masukkan di dalam amplop kemudian ke kotak yang sudah disediakan secara transparan. Untuk pemenangnya nanti adalah penwar tertinggi apabila sudah mencapai limit maksimal.

Tahap Pembayaran

1. Pembeli wajib membayar lunas harga lelang dan bea lelang selambat-lambatnya 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Jika melebihi batas waktu, maka akan diberikan surat peringatan.
2. Jika pembeli lelang masih belum melunasi kewajibannya sampai adanya surat somasi, maka pembeli tersebut di diskualifikasi sebagai pembeli yang sah oleh pejabat lelang dan selanjutnya harus membuat Pernyataan Pembatalan.
3. Setelah itu, kepala KPKNL memberikan pernyataan pembatalan lelang kepada pembeli yang ingkar janji dengan tembusan pada penjual, kantor wilayah KPKNL setempat, dan kantor pusat DJKN. Setelah itu Kepala KPKNL melaporkan pada DJKN dan menyebarkan data pembeli wanprestasi ke kantor-kantor terkait untuk di tandai bahwa pembeli yang bersangkutan melakiukan wanprestasi. Sehingga pembeli yang bersangkutan tidak boleh mengikuti lelang lagi diberbagai daerah selama 6 bulan.
4. Untuk pembyaran bisa secara cek, giro, transfer atau tunai yang

dibuktikan dengan kwitansi tau bukti pembayara oleh pejabat lelang.

5. Pembayaran harus dilunasi selambat-lambatnya 5 hari kerja
6. Pembayaran bisa dilunasi diluar ketentuan dengan syarat mendapat rekom dari DJKN atan nama Menti Keuanagan.
7. Penyerahan hasil lelang harus diserahkan pada kreditur selaku penjual selambat-lambatnya 1 hari kerja setelah pembayaran diterima oleh Bendaharawan Penerimaan KPKNL.
8. Bendaharawan Penerima selanjutnya akan menyetorkan Harga lelang, Bea lelang, dan Pajak Penghasilan (PPh) ke Kas Negara selambat-lambatnya 1 hari kerja.

Tahap Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Selanjutnya, dalam hal ini dokumen asli kepemilikan benda lelang harus diserahkan oleh pejabat kepada pembeli. Batas waktunya sendiri paling lama satu hari kerja, setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor sesuai dengan Pasal 76 PMK No. 93/PMK.06/2010.

Pembuatan Risalah Lelang

Risalah lelang adalah dokumen penting terkait pelelangan yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akte otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum. Berdasarkan Pasal 1 PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, berita acara ini dibuat oleh pejabat lelang yang mempunyai kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.

Analisis *Economic Analisis Of Law* Dalam Penggunaan Parate Eksekusi

Penggunaan parate eksekusi dengan prosedur yang mudah menarik bagi penulis untuk dianalisis dengan pendekatan teori *Economic Alysis Of Law*

(hukum dipandang dari paradigma ilmu ekonomi) yang selanjutnya di singkat EAL. Melalui teori ini Richard Posner mengemukakan teori baru dalam melihat hubungan antara ekonomi dan hukum. R. Posner selain seorang akademisi, dia juga seorang hakim di Amerika Serikat. Sehingga dengan kapasitasnya, dia memberikan kontribusi dalam dunia hukum yang dilihat dari kacamata ekonomi (Indra Cahyadi and Budi Muliawan, 2019). Dengan teorinya ini, Posner memberikan pemahaman baru dalam dunia hukum, bahwa hukum itu tidak sekedar peraturan melainkan juga sebagai alat yang dapat dianalisis dengan kacamata efisiensi ekonomi (Wayan Sudira, Hasannudin Hidayat, and M. Ali Fauzi, 2024). Asumsi dari teori ini adalah bahwa selaku makhluk individual akan bertindak secara rasional dalam memaksimalkan keuntungan dan meminimalisir kerugian. Oleh karena itu Posner berpendapat bahwa hukum harus didesain sedemikian rupa supaya bisa menciptakan insentif yang tepat bagi perilaku ekonomi yang efisien (Wayan Sudira, Hidayat dan M. Ali Fauzi, 2024). EAL fokus pada efisiensi, manfaat dan biaya yang terkait dengan aturan hukum untuk mencapai tujuan sosial yang diinginkan. Dengan menggunakan pendekatan ini pada dasarnya manusia merupakan *homo economicus*, yaitu makhluk rasional sekaligus makhluk ekonomi. Dimana dalam setiap mengambil tindakan lebih, manusia dengan rasionya mengutamakan nilai ekonomis yaitu mempertimbangkan dari sisi untung-rugi, kelebihan-kekurangan, kemampuan-keterbatasan dengan membandingkan biaya yang harus dikeluarkan dan hasil yang akan diperoleh (Yuli Indrawati, 2014). Pada prinsipnya, efisiensi dalam bidang ekonomi adalah pertimbangan antara manfaat dan usaha/biaya yang dikeluarkan haruslah lebih besar manfaatnya (*cost-benefit analysis*). Sedangkan kalau dari kacamata filosofi hukum, prinsip keadilan atau kata adil dalam dunia hukum adalah apabila mencapai efisiensi (Yuli Indrawati, 2014).

Dalam efisiensi ini menurut Vifredo Pareto (Irma Reisalinda Ayuningsih, 2023) untuk mengukur efisiensi dalam mencapai keuntungan atau kemanfaatan setidaknya ada dua konsepsi yaitu, Pareto Optimality dan Pareto Superiority. Pareto Optimality adalah pembagian keuntungan yang diperoleh satu tingkat yang sama-sama membuat semua orang berbahagia diantara dua belah pihak. Sedangkan Pareto Superiority adalah perolehan keuntungan dimana minimal ada satu pihak yang merasa lebih bahagia tanpa ada satu pihak lain merasa lebih menderita.

Oleh karena ini pendekatan analisis ini harus disusun dengan mempertimbangan sisi ekonomi yang tidak menghilangkan unsur keadilan, sehingga keadilan dapat menjadi *economic standard* yang didasarkan pada tiga nilai dasar, yaitu nilai (*value*), kemanfaatan (*utility*), dan tepat guna (*efficiency*) yang didasari oleh rasionalitas manusia (M. Ilham Wira Pratama, 2022).

Dalam kaitannya teori ini dengan parete eksekusi adalah bagaimana kreditur menggunakan parete eksekusi dengan prinsip efisiensi, karena mengingat kreditur merupakan *homo economicus*, yang selalu berfikir rasional dengan melakukan hitug-hitungan untung-rugi untuk melakukan proses pelelangan hak jaminan sebagai opsional utama pembiayaan kredit macet. Sesuai prinsip *Economic Alysis Of Law*, maka Parete eksekusi yang tanpa melalui fiat pengadilan harus dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk mengambalikan kerugian bank sesegera mungkin. Dengan harapan adanya parate eksekusi ini selain untuk melindungi hak-hak kreditur juga untuk meminimalisir debitur lain untuk melakukan wanprestasi dengan mempertimbangkan manfaat dan kerugian dari perbutannya

Dalam parete eksekusi, *Economic Alysis Of Law (EAL)* dirumuskan dalam 3 konsep dasar:

Nilai (Value)

Nilai (*value*) dalam *Economic analysis of law* (EAL) dianggap salah satu komponen terpenting dalam merumuskan kebijakan hukum terkait parate eksekusi. Konsep nilai dalam *Economic analysis of law* (EAL) mengacu pada biaya yang dikeluarkan dan manfaat atau keuntungan yang akan diperoleh dari suatu tuntutan hukum atau kebijakan. Nilai disini dimaksudkan dengan nilai ekonomi. Konsep nilai disini berkaitan dengan asset dan keuntungan yang akan diperoleh oleh pihak kreditur dari pembiayaan kredit macet tersebut tetap kembali secara utuh dan tetap mendapat keuntungan. Dengan begitu, hal ini sangat menguntungkan kreditur, karena kreditur dalam teori *Economic analysis of law* (EAL) menganut *self interest* (kepentingan pribadi) yang berorientasi pada keuntungan (*profit oriented*).

Kemanfaatan (*Utility*)

Manfaat disini mengacu pada kepuasan atau manfaat yang akan diperoleh dari diberlukannya suatu kebijakan yang diambil oleh kreditur. Dalam hal ini manfaat atau keuntungan yang akan diperoleh oleh kreditur dengan menggunakan parate eksekusi setidaknya ada 3 yaitu:

1. **Asset/piutang kembali dengan cepat** (Lydia Kurnia Putri Rosari, dkk, 2022.), dengan menggunakan parate eksekusi asset kreditur yang ada di debitur akan segera terlunasi dengan begitu cepat tanpa memakan waktu, biaya dan tenaga yang begitu banyak. Selain itu dapat mengantisipasi penurunan nilai jaminan, sehingga hal ini bisa meminimalisir kerugian kreditur akibat depresiasi asset.
2. **Kepastian Hukum**, (Vivilia Agnata Mudi, 2024). Dengan menggunakan parate eksekusi: 1) memudahkan memanej risiko bagi lembaga keuangan atau bank yang ditimbulkan oleh debitur yang ingkar janji, 2) perlindungan hak kreditur dan hak debitur (Vivilia Agnata Mudi, 2024), 3) Kreditur memiliki

jalur administratif yang pasti dan terukur, 4) Kreditur tidak "tersandera" oleh keberatan atau keberlanjutan negosiasi yang berlarut. 5) Meningkatkan keberanian dan kepercayaan dalam memberikan kredit.

3. **Instrumen preventif dan represif**. (Ni Made Mirah Dwi Lestari, dkk, 2022) Perlindungan hukum bagi kreditur, baik secara preventif maupun represif, diatur oleh beberapa ketentuan hukum. Di antaranya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UUPPSK) dan UUHT (Kharisma Ika Nurkhasanah, dkk. 2025). Salah satu bentuk perlindungan preventif adalah 1) sebagai bahan pertimbangan debitur lain untuk tidak melakukan wanprestasi, lebih-lebih debitur nakal yang dengan kesengajaannya untuk tidak membayar utangnya pada lembaga (bank), 2) untuk mendisiplinkan debitur. Sehingga dengan begitu, keuntungan/manfaat bagi pihak kreditur adalah minimnya pembiayaan kredit macet. Sedangkan salah satu bentuk perlindungan represif adalah memberikan pelajaran bagi debitur yang berwanprestasi dengan langsung melelang jaminan hak tanggungan.

Efisiensi (*Efficiency*)

Dalam konteks parate eksekusi yang dilakukan oleh kreditur sebagai upaya pengembalian asset dengan cepat merupakan bentuk efisiensi proses pelelangan (Vivilia Agnata Mudi, 2024). Efisiensi dalam proses pelelangan ini setidaknya ada tiga (3) pertimbangan rasional oleh kreditur, yaitu: 1) **Waktu dan Biaya**, (Muhammad affandi yang dikutip oleh Kharisma Ika Nurkhasanah, dkk. 2025). dengan menggunakan parate eksekusi kreditur dalam hal waktu dan biaya tidak akan memakan terlalu banyak, karena dengan parate eksekusi tidak perlu melalui pengadilan (*fiat eksekutorial*)

yang cenderung berbelit-belit dan tidak perlu membayar biaya advokat, biaya akomodasi setiap persidangan dan lain sebagainya. 2) **Tenaga**, dengan menggunakan parate eksekusi kreditur tidak mengalokasikan tenaga terlalu banyak dalam pelelangan hak tanggungan dalam upaya pengambilan aset.

Penggunaan parate eksekusi dengan analisis EAL seperti yang sudah dipaparkan di atas terlepas dari adanya moral hazard dan limit dibawah standart adalah sudah termasuk efisiensi (adil). Adil dalam teori *economic analysis of law* apabila tercapai efisiensi. Karena hal demikian sudah memenuhi kriteria efisiensi dimana dalam penggunaan parate eksekusi ini tidak ada pihak yang merasa lebih berbahagia (kreditur, karena assetnya kembali) tanpa ada satu pihak yang merasa lebih menderita (debitur yang tanggungannya dijual dengan harga normal).

Sehingga adanya efisiensi ini menciptakan masalah diantara dua belah pihak, dimana kreditur sudah mengambil pelunasan dengan parate eksekusi ini atas debitur, sedangkan debitur sudah membayar hutangnya pada kreditur dengan melelang objek jaminannya dengan harga yang standart atau normal. Apabila ada sisa dari penjualan itu akan kembali pada debitur, sehingga debitur tidak mengalami kerugian lagi atas dilelangnya jaminan itu.

SIMPULAN

Kreditur dapat melakukan parate eksekusi apabila debitur sudah dinyatakan wanprestasi. Hal ini berdasarkan pasal 6 dan pasal 20 huruf a UUHT, dengan syarat pada APHT terdapat janji bahwa

DAFTAR PUSTAKA

Aditya Saputra, Dimas, (2022), *Ruang Lingkup Lelang Dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/art>

pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan.

Adapun adapun prosedur pelaksanaan parate eksekusi jika debitur sudah dinyatakan wanprestasi, maka proses eksekusi dilakukan berdasarkan 6 tahapan yaitu : 1) Tahap persiapan, meliputi : permohonan lelang, penetapan jadwal lelang, pengumuman lelang, dan waktu lelang, 2) Tahap pelaksanaan lelang, 3) Tahap penawaran, 4) Tahap pembayaran, 5) Tahap Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang, 6) pembuatan risalah lelang

Penggunaan parate eksekusi dengan analisis *economic analysis of law* seperti yang sudah dipaparkan di atas terlepas dari adanya moral hazard dan limit dibawah standart adalah sudah termasuk efisiensi, karena hal demikian sudah memenuhi kriteria efisiensi dimana dalam penggunaan parate eksekusi ini tidak ada pihak yang merasa lebih berbahagia (kreditur, karena assetnya kembali) tanpa ada satu pihak yang merasa lebih menderita (debitur yang tanggungannya dijual dengan harga normal).

Sedangkan keadilan dalam teori *economic analysis of law* adalah apabila tercapai efisiensi. Jadi secara tidak langsung menggunakan parate eksekusi ini sudah mencapai efisiensi. Hal ini digambarkan dengan adanya nilai dan kemanfaat serta efisiensi dalam parate eksekusi yang lebih menjamin kepastian hukum kreditur dari debitur yang ingkar janji. Sehingga adanya efisiensi ini menciptakan masalah diantara dua belah pihak dengan cacatan harga jual hak tanggungan di jual dengan harga yang normal.

<ikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>, akses 23 Maret 2025.

- Agnata Mudi, Vivilia, (2024), Efektivitas Parate Eksekusi Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Hukum Positif Di Indonesia,” *Parlementer: Jurnal Studi Hukum Dan Administrasi Publik*, 1 (4): 272–82.
- Agustianto and Octavia, Jesicha, (2018) , Nalisis Yuridif Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Bank Menggunakan Parate Eksekusi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994,” *Journal of Judicial Review*, XX (1): 103–10.
- Astriani, Ersal Malida and Ngadino, (2022), Prosedur Pelaksanaan Dan Pengumuman Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL), *NOTARIUS*, 15 (93): 649–59.
- Cahyadi, Indra and Muliawan, Budi, (2019.), Efektivitas Dan Efisiensi Penegakan Hukum Terhadap Aspek-Aspek Ekonomi Di Indonesia (Berdasarkan Teorema Coase Dan Pemikiran Posner), *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, IV (1): 6–13.
- Ceria, (2024), *Simak Langkah-Langkah dan Biaya Pendaftaran Lelang KPKNL*, <https://infolelang.bri.co.id/news/prosedur-tahapan-lelang-kpknl>, akses 1 Juni 2025.
- Dewan Perwakilan Rakyat, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*
- Dewan Perwakilan Rakyat, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya Riil Sebagai Ta'widh Akibat Wanprestasi (At-Takalif Al-Fi'liyyah An-Nasyi'ah ‘An-Nukul)
- Harun, Badriyah, (2010), *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah (Solusi Hukum Legal Action dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah)*, Cet ke- 1, Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Ika Nurkhasanah, Kharisma, Fazarona, Dhafina and Asnanti, Cantika, (2025), Legal Protection for Creditors Holding Second Rank Collateral That Cannot Be Executed, *Indonesian Journal of Interdisciplinary Research in Science and Technology (MARCOPOLLO)*, 3 (2): 209–24.
- Ika Nurkhasanah, Kharisma, Fazarona, Dhafina, and Asnanti, Cantika, (2025), Legal Protection for Creditors Holding Second Rank Collateral That Cannot Be Executed Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Peringkat Kedua Yang Tidak Dapat Dieksekusi, *Indonesian Journal of Interdisciplinary Research in Science and Technology (MARCOPOLLO)*, 3 (2): 209–24.
- Indrawati, Yuli, (2014), *Economic Analysis of Law (EAL) atas Ketentuan Pasal 2 huruf g Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2013 tentang Keuangan Negara*, dikutip dari buku *Aktualisasi Hukum Keuangan Publik*, Bandung: Mujahid Press.
- Irma Reisalinda Ayuningsih, (2023), Mengenal Economic Analysis of Law, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/16122/Mengenal-Economic-Analysis-of-Law.html>, akses 4 Juni 2025.
- Kurnia Putri Rosari, Lydia, Koeswahyono, Imam and Wisnuwardhani, Diah Aju, (2022), Implikasi Yuridis Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, *Jurnal Cakrawala Hukum*, 13 (1): 68–77,
- Made Mirah Dwi Lestari, Ni, Budiarta, I Nyoman Putu and Gusti Ketut, Ni, (2022), Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit, *Jurnal Interpretasi Hukum*, 3 (1): 176–81.

-
- Prasastinah Usanti, Trisadini dan Bakarbesy, Leonora, 2013, Buku Referensi *Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Surabaya, Revka Petra Media.
- Putri Yunardi, Novita, (2023), Pelaksanaan Parate Eksekusi Jaminan Fidusia Di Kota Jambi, *Zaaken: Journal of Civil and Bussiness Law*, 04 (02): 300–316
- Rasjidi, Lili & Putra, I.B. Wyasa, (2003), *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Subekti, (1989), *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta,.
- Sudira, Wayan, DKK, (2024), Analisis Relevansi Teori Richard Posner Dalam Pengembangan Hukum Ekonomi Di Indonesia: Studi Kasus Pada Kontrak Bisnis Di Sektor Keuangan, *Kertha Widya Jurnal Hukum*, 12 (1): 1–19.
- Usman, Rachmadi, (1999), *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Wira Pratama, M. Ilham, (2022), Analisis Terhadap Sanksi Pidana Tindak Pidana Pencucian Uang (Perspektif Economic Analysis of Law), *Indonesian Journal of Criminal Law and Criminology (IJCLC)*, 3 (1):12-27.