

PIUTANG MACET DAN CARA PENYELESAIAN DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN¹

Oleh : Siti Zamzami Amanah Mamonto²

Jolanda M. Korua³

Vicky F. Taroreh⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pembebanan hak tanggungan dan piutang macet serta bagaimana cara eksekusi hak tanggungan dalam praktek apabila terjadi piutang macet, dengan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Debitur harus menyerahkan sertifikat yang dipakai jaminan kepada bank untuk dibebani hak tanggungan, diproses Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di tempat jaminan, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan selanjutnya didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional meliputi daerah tempat tanah tersebut dibebani hak tanggungan. 2. Pelaksanaan lelang eksekusi yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi, maka Pejabat Lelang akan menunjuk dan menetapkan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang. Pemenang menyetorkan pelunasan setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah disetorkan sebelumnya. Selanjutnya Bendahara KPKNL menyerahkan hasil lelang kepada bank setelah dikurangi dengan Pajak Penjual Lelang sebesar 5% (lima persen) dan Bea Lelang Penjual sebesar 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang terjual. Selanjutnya bank memperhitungkan hasil penjualan lelang objek jaminan debitur untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur pada bank, yang terdiri dari utang pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya-biaya. Apabila terdapat kelebihan hasil penjualan, maka bank mengembalikan kelebihan hasil penjualan kepada debitur.

Kata Kunci : Piutang Macet, Cara Penyelesaian, Pembebanan, Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya setiap orang yang hidup di dunia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak dapat dilakukan secara sendiri tanpa orang lain. Setiap orang harus mempunyai hubungan dengan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Ada hubungan yang mempunyai akibat hukum dan ada hubungan yang tidak mempunyai akibat hukum. Hubungan yang mempunyai akibat hukum menimbulkan hak dan kewajiban. Hal ini membuat hukum berkembang pesat begitu pula dengan hukum perjanjian. Dalam perkembangannya, hukum yang ada tidak dibarengi dengan kemajuan pembaharuan dibidang hukum dan perundangan.⁵

Piutang merupakan pos penting dalam perusahaan karena merupakan aktiva lancar yang likuid dan selalu berputar. Itu berarti piutang akan mejadi kas ketika terjadi pembayaran dari pihak pelanggan. Oleh karena itu sistem pengendalian piutang yang baik akan mempengaruhi keberhasilan perusahaan dalam menjalankan kebijakan penjualan secara kredit. Demikian pula sebaliknya, kelalaian dalam pengendalian piutang bisa berakibat fatal bagi perusahaan, misalnya banyak piutang yang tak tertagih karena lemahnya kebijakan pengumpulan dan penagihan piutang.

Pengendalian piutang dimaksudkan untuk dapat mengelola piutang sehingga perusahaan akan terus memantau perkembangan piutang perusahaan dan terus mengupayakan strategi-strategi untuk mengendalikan piutang yang tak tertagih agar bisa semakin berkurang. Dengan pengendalian piutang, perusahaan dapat memperkecil kemungkinan terjadinya piutang yang tak tertagih sehingga bisa memperoleh laba yang maksimal sesuai dengan target yang diharapkan perusahaan.

Interaksi dari masyarakat yang semakin universal (global) seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan praktek pelaksanaannya. Akibat lain dari interaksi ini adalah munculnya berbagai ragam bentuk perjanjian. Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum UNSRAT NIM 18071101439

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ H. Salim, "Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia", PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 25.

perikatan selain undang-undang.⁶ Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan : *“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang”*

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan mengatur mengenai ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum memuat tentang peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya, ketentuan umum mengatur tentang ketentuan yang dapat diberlakukan baik terhadap perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata maupun diluar KUH Perdata misalnya tentang bagaimana lahirnya perikatan, macam perikatan dan hapusnya perikatan. Ketentuan khusus memuat tentang peraturan-peraturan yang banyak dipakai dalam masyarakat dan yang mempunyai nama tertentu misal : jual beli, sewa menyewa, persekutuan perdata. Ketentuan khusus disebut juga Perjanjian Bernama.⁷

Pasal 1338 KUHPerdata yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Buku III menganut asas kebebasan berkontrak dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*).⁸

Ketentuan ini juga menunjukkan bahwa setiap orang leluasa untuk membuat perjanjian dengan bentuk perjanjian yang apa saja asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang, melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Oleh karena itu Buku III dinamakan menganut sistem yang terbuka artinya seseorang dapat membuat perjanjian diluar ketentuan yang terdapat dalam buku III, jadi buku III hanyalah merupakan pelengkap (*aanvullend recht*). Jadi jelaslah bahwa buku III mengatur perihal hubungan hukum antara orang dengan seseorang. Adapun obyek perikatan adalah prestasi.⁹

Adapun sesuatu yang dapat dituntut dalam perikatan dinamakan prestasi. Prestasi menurut Undang-Undang dapat berupa :

- 1) Menyerahkan sesuatu barang (misal jual-beli, tukar menukar, penghibahan, sewa menyewa)

- 2) Melakukan suatu perbuatan (misal : perburuhan)
- 3) Tidak melakukan suatu perbuatan.¹⁰

Oleh karena itu dalam suatu perjanjian haruslah dianggap lahir pada waktu terjadi kesepakatan antara para pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikat diri dan bersepakat. Jadi jelas bahwa perjanjian melahirkan hak dan kewajiban terhadap barang atau harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian dan mengikat diri dalam suatu perjanjian, menyatakan kehendak dan kesediaan, di sini menunjukkan adanya sifat sukarela para pihak.¹¹

Salah satu contoh perjanjian yang sering dilakukan adalah perjanjian hutang piutang, dalam praktek perjanjian ini banyak terjadi di masyarakat, di mana pada awalnya para pihak telah sepakat untuk melakukan hak dan kewajiban. Dalam hal perjanjian hutang piutang pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang atau kreditor, sedangkan pihak yang berwajib memenuhi tuntutan itu dinamakan pihak berhutang atau debitur.¹²

Apabila orang yang berhutang tidak memenuhi kewajibannya akan disebut Wanprestasi. Seseorang dalam keadaan wanprestasi inilah maka dapat diajukan di muka pengadilan agar dapat membayar/melunasi hutangnya. Dalam KUH Perdata, perjanjian hutang piutang tersebut digolongkan sebagai perjanjian khusus dan disebut juga sebagai perjanjian bernama. Namun demikian dalam hal pemenuhannya tidak selamanya sesuai dengan apa yang telah disepakati dan diperjanjikan. Ketidak mampuan melakukan suatu prestasi atau disebut wanprestasi seringkali menimbulkan masalah, walaupun perjanjian hutang piutang dinyatakan secara jelas dan tegas dalam suatu perjanjian.

Keadaan kreditor dimana dimungkinkan akan terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang piutang maka dalam perjanjian hutang piutang tersebut dapat diminimalkan melalui pemberian atau penyerahan jaminan, pihak yang berhutang (debitur) memberikan atau menyerahkan suatu barang (benda) atau tanggungan atas miliknya sebagai jaminan terhadap pelunasan hutangnya

⁶ *Ibid*, hlm 30.

⁷ *Ibid*, hlm 40

⁸ R. Subekti, *“Pokok-pokok Hukum Perdata”*, PT. Intermedia, Bandung, 1982, hlm 127.

⁹ *Ibid*, hlm 128.

¹⁰ *Ibid*, hlm 130.

¹¹ *Ibid*, hlm 131.

¹² Munir Faudy, *“Pengantar Hukum Bisnis”*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm 25.

kepada pihak yang berpiutang (kreditor). Kewajiban menyerahkan jaminan pihak debitur dalam rangka perjanjian hutang piutang sebenarnya tidak terlepas dari kesepakatan diantara para pihak. Penerimaan jaminan oleh seorang kreditor juga memperhatikan kelayakan jaminan sesuai tidak dengan jumlah utang yang dimohonkan pada kreditor. Oleh karena itu pada umumnya pihak kreditor mensyaratkan adanya penyerahan jaminan tersebut sebelum memberikan pinjaman pada debitur.¹³

Jaminan yang diserahkan dari debitur kepada kreditor tujuannya adalah untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Penyerahan jaminan akan memberikan kewenangan pada kreditor untuk mendapatkan terlebih dahulu pelunasan hutangnya dari jaminan yang telah diserahkan. Dalam perjanjian hutang piutang penyerahan barang jaminan yang sering terjadi berupa tanah, ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan apabila objek jaminan hutang berupa tanah. Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 UU No 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."*¹⁴

Oleh karena itu kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan memperoleh kedudukan yang didahulukan pelunasannya dibandingkan dengan kreditor lain (*droit de preference*), begitu pula jika terjadi wanprestasi, kreditor mudah dalam melakukan eksekusi. Perjanjian hutang piutang yang terjadi dalam

masyarakat, penyerahan jaminan tersebut tidak menggunakan lembaga Hak Tanggungan namun berupa gadai, Gadai menurut ketentuan Pasal 1150 KUHPerdara menyatakan :

*"Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berhutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan"*¹⁵

Ketentuan ini menunjukkan bahwa dalam hal gadai, jaminan yang diserahkan kepada kreditor berupa (barang) bergerak dan bukan barang tidak bergerak (tanah). Di dalam masyarakat apabila terjadi hutang piutang jaminan yang diserahkan berupa barang tidak bergerak (tanah). Perjanjian hutang piutang yang dibahas dalam penulisan ini menggunakan jaminan yang berupa tanah, dimana penyerahannya dilakukan dengan cara menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat) milik debitur pada kreditor pada saat terjadi perjanjian hutang piutang. Penyerahan jaminan dilakukan secara sepakat dengan tujuan bahwa untuk menjamin pelunasan hutang debitur maka diperlukan penyerahan jaminan berupa sertifikat debitur kepada kreditor. Perjanjian hutang piutang yang dilakukan secara tidak tertulis atau lisan bisa saja terjadi karena adanya hubungan kekerabatan yang baik antara kreditor dan debitur akibatnya apabila debitur wanprestasi, kreditor mengalami kesulitan untuk menagih hutangnya.¹⁶

Perjanjian hutang piutang dalam bentuk tertulis yang diikuti dengan penyerahan jaminan seharusnya dapat memudahkan kreditor dalam mengambil pelunasan, apabila menggunakan lembaga jaminan yaitu hak tanggungan. Berikut ini

¹³ Munir Faudy, "Pengantar Hukum Bisnis", PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm 40.

¹⁶ Adrian Sutedi, "Hukum Hak Tanggungan", Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 35.

pengertian hutang piutang yang disampaikan oleh Prof. R. Subekti, S.H.¹⁷ Perjanjian hutang piutang identik dengan perjanjian pinjam meminjam, Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan :

*“Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang seharusnya.”*¹⁸

Sejumlah yang sama dari jenis mutu yang sama pula, ketentuan ini memberikan pengertian bahwa pihak yang menerima pinjaman memikul resiko atas barang pinjaman tersebut begitu pula dalam hal kenaikan maupun kemerosotan barang. Dalam hal pinjaman uang apa yang tertera dalam perjanjian hanyalah terdiri atas jumlah uang dalam jangka waktu tertentu oleh karena itu orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkan sebelum lewat waktu yang diperjanjikan (Pasal 1759 KUH Perdata). Namun dalam prakteknya walaupun jangka waktu telah dinyatakan secara pasti dalam suatu perjanjian tidak jarang jangka waktu yang diperjanjikan tersebut tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati para pihak. Dari sinilah timbul kekhawatiran orang yang berpiutang (kreditor) kepada orang yang berhutang (debitur) apabila dalam waktu yang diperjanjikan debitur ternyata tidak melunasi pinjamannya. Untuk menjamin adanya kepastian hutang piutang dan untuk memudahkan eksekusi jika debitur wanprestasi maka diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris. Adapun akta yang dibuat sebagai bentuk perlindungan bagi kreditor adalah akta pengakuan hutang.

Akta pengakuan terhadap hutang sebenarnya merupakan aksesoir bagi perjanjian pokok yang telah diperjanjikan lebih dulu, akta pengakuan hutang tidak akan muncul sebelum perjanjian pokok hutang piutang ada terlebih dahulu. Akta pengakuan hutang dibuat dihadapan

Notaris dan menjadi kekuatan pembuktian. Oleh karena akta pengakuan hutang sering digunakan dalam pemberian kredit pada lembaga perbankan, lembaga non bank maupun

perorangan, akta pengakuan hutang ini tumbuh dalam masyarakat. Pada pengadilan, eksekusi merupakan suatu tindakan paksa yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dan eksekusi ini merupakan tindakan lanjutan dari pemeriksaan yang lebih dulu. Dalam akta pengakuan hutang, eksekusi dilakukan karena orang yang meminjam (debitur) wanprestasi. Akta pengakuan hutang yang dibuat oleh Notaris bukan hanya digunakan bagi lembaga perbankan namun juga digunakan bagi perorangan dimana akta pengakuan hutang merupakan aksesoir bagi perjanjian pokok hutang piutang yang telah dibuat lebih dahulu. Kendala yang terjadi adalah dalam hal eksekusi, eksekusi atas jaminan tidak semudah dengan kekuatan eksekutorial yang melekat pada akta pengakuan hutang, kedudukan kreditor secara hukum dapat melaksanakan eksekusi saat debitur wanprestasi.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur Pembebanan Hak Tanggungan dan Piutang Macet ?
2. Bagaimana cara Eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek apabila terjadi Piutang Macet ?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Mengacu pada judul dan perumusan masalah, maka penelitian ini termasuk ke dalam kategori penelitian normatif atau penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

2. Pendekatan

Menurut Peter Mahmud Marzuki, ada beberapa jenis pendekatan, yaitu pendekatan Undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan

¹⁷ R. Subekti, “Aneka Perjanjian”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 126.

konseptual (*conceptual approach*).¹⁹ Dalam penelitian hukum ini, penulis menggunakan pendekatan Undang-undang (*statute approach*).

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin mengenai manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru.²⁰ Di dalam penelitian deskriptif, kegiatan tidak hanya terbatas pada pengumpulan data dan penggunaannya, tetapi yang lebih penting adalah analisis dan interpretasi atas data yang telah didapat agar diketahui maksudnya. Tujuan penulis menggunakan sifat deskriptif yaitu untuk memberikan gambaran secara sistematis hal-hal faktual yang terjadi secara akurat mengenai Piutang Macet dan Pembebanan Hak Tanggungan.

4. Jenis Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, yaitu data atau informasi hasil penelaahan dokumen penelitian serupa yang pernah dilakukan sebelumnya, bahan kepustakaan seperti buku-buku, literatur, koran, majalah, jurnal maupun arsip-arsip yang sesuai dengan penelitian yang akan dibahas. Data Sekunder dalam penelitian ini meliputi :

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan yang mengikat, seperti peraturan perundang-undangan.²¹ Dalam penelitian hukum ini
- b. Bahan Hukum Sekunder yang utama adalah buku-buku hukum, literatur-literatur, skripsi, tesis dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum selain kamus-kamus hukum. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam petunjuk ke arah mana peneliti melangkah.
- c. Bahan Hukum Tersier atau bahan-bahan hukum non hukum atau penunjang yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,

diantaranya : bahan dari media internet yang relevan dengan penelitian ini dan Kamus Hukum.

5. Sumber Hukum

Sumber data merupakan tempat di mana dan ke mana data dari suatu penelitian dapat diperoleh. Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder berupa dokumen publik atau catatan-catatan resmi, yaitu dokumen peraturan perundang-undangan serta peraturan pelaksanaan.

6. Teknik Pengumpulan Data

Sehubungan dengan jenis penelitian yang merupakan penelitian normatif, maka untuk memperoleh data yang mendukung, kegiatan pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara pengumpulan (dokumentasi) data-data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan untuk mengumpulkan dan menyusun data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

7. Teknik Analisis Data

Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan "*content analysis*".²² Teknik analisis data yang digunakan dalam penulisan hukum yang berbentuk skripsi ini adalah *content analysis* atau kajian isi. Proses sistematis, kajian isi merupakan proses yang diarahkan untuk menggeneralisasikan, kajian isi mempersoalkan isi yang termanifestasikan, kajian isi menekankan analisis secara kuantitatif, namun hal itu dapat pula dilakukan bersama analisis kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan Dan Piutang Macet

1. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagai mana tersebut dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai mana jaminan pelunasan

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, "*Penelitian Hukum*", Prenada Media Grup, Jakarta, 2011, hlm. 93.

²⁰ Soerjono Soekanto, "*Pengantar Penelitian Hukum*", UI-Press, Jakarta, 1986, hlm. 10.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *op-cit*, hlm. 93.

²² Soerjono Soekanto, *op-cit*, hlm. 21.

hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik (Penjelasan Umum angka 7 UUHT). Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT, yaitu :

- a. Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
- c. Nilai tanggungan;
- d. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.²³

2. Kekuatan Hukum Hak Tanggungan

Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitur, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPer yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitur dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.²⁴ Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank

memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan dimana kebendaan tersebut untuk lebih memberikan keaman bagi pihak bank dalam undang-undang hak tanggungan, hak kebendaan yang berupa tanah dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dalam Pasal 14 UUHT dimana hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud memuat irahirah dengan kata demi kedilaan berdasarkan ketuhanan yang maha esa sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Kekuatan eksekutorial merupakan hak yang dimiliki kreditor untuk mengeksekusi langsung ketika debitur wanprestasi atau tidak bisa memenuhi kewajibannya sehingga hak eksekutorial itu sama dengan putusan pengadilan.

3. Sistem Dan Prosedur Piutang Tak Tertagih

Sistem adalah sekelompok elemen yang terintegrasi dengan tujuan yang sama untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Sistem merupakan rangkaian komponen-komponen yang memiliki kaitan-kaitan satu sama lainnya untuk membentuk satu kesatuan yang bekerja sama untuk mencapai suatu sasaran atau tujuan yang sama.²⁵ Sistem didefinisikan sebagai suatu kerangka dari prosedur yang saling berhubungan yang disusun dengan suatu skema yang menyeluruh untuk melaksanakan suatu kegiatan atau fungsi utama perusahaan.

Sistem pada dasarnya adalah sekelompok unsur yang erat berhubungan satu dengan yang lainnya, yang berfungsi bersama-sama untuk mencapai tujuan tertentu, Sistem adalah serangkaian dua atau lebih komponen yang saling terkait dan berinteraksi untuk mencapai tujuan.²⁶ Sebagian besar sistem terdiri dari subsistem yang lebih kecil yang mendukung sistem yang lebih besar. Dari definisi sistem diatas, maka dapat dikatakan bahwa sistem adalah sekelompok unsur yang erat berhubungan satu dengan yang lainnya untuk melaksanakan suatu kegiatan-kegiatan secara bersama-sama untuk mencapai suatu tujuan. Selanjutnya prosedur adalah panduan-panduan atau instruksi bagaimana caranya mengendalikan sistem informasi.²⁷ Prosedur merupakan rangkaian kegiatan yang saling

²³ Adrian Sutedi, *loc.cit.*

²⁴ Soedharyo Soimin, "*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 282.

²⁵ Irwan Isa, "*Pentingnya sistem Informasi dalam Keberhasilan Sebuah Proyek*", cetak pertama Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm 6.

²⁶ Scott George Marshall, "*Sistem Informasi Manajemen*". Edisi 1 cetakan ke 7 PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta Utara, 2002, hlm 3.

²⁷ Irwan Isa, *op.cit.*, hlm 18

berhubungan satu dengan yang lainnya, prosedur biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen. Prosedur ini dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

Prosedur adalah suatu urutan-urutan kegiatan klerikal (*Clerical*), biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu bagian atau lebih, disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang seragam terhadap transaksi-transaksi perusahaan yang sedang terjadi. definisi prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau perusahaan atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam terhadap transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

Berdasarkan definisi prosedur diatas, maka dapat dikatakan bahwa prosedur merupakan suatu kegiatan klerikal atau kegiatan yang saling berhubungan yang melibatkan beberapa orang dalam melakukan kegiatan berulang-ulang yang menjamin adanya perlakuan yang seragam terhadap transaksi-transaksi yang terjadi di perusahaan. Terdapat beberapa fungsi sistem akuntansi piutang tersebut saling berhubungan satu dengan yang lainnya untuk tujuan tertentu.

Fungsi yang terkait dalam prosedur penagihan piutang usaha adalah sebagai berikut²⁸

1. Fungsi piutang, fungsi ini bertanggung jawab untuk mencatat segala transaksi bertambahnya dan berkurangnya piutang kepada pelanggan ke dalam kartu piutang dan membuat daftar piutang yang ditagih untuk dikirimkan ke fungsi penagihan.
2. Fungsi penagihan, fungsi ini bertanggung jawab untuk melakukan penagihan kepada para debitur perusahaan berdasarkan daftar piutang yang ditagih yang dibuat oleh fungsi akuntansi.
3. Fungsi akuntansi, fungsi akuntansi bertanggung jawab atas pencatatan transaksi penjualan dalam jurnal penjualan dan penerimaan kas dari piutang.
4. Fungsi ini bertanggung jawab atas penerimaan-penerimaan cek dari

fungsi penagihan dan menyetorkan kas yang diterima dari berbagai fungsi tersebut segera ke bank dalam jumlah penuh.

4. Prosedur Penanganan Piutang Macet atau Piutang Tak Tertagih

Sebelum membahas penyusunan rencana atau program penanganan piutang bermasalah, terlebih dahulu salah satu ketentuan pemerintah yang diutarakan lengkap dalam penjelasan surat keputusan Direksi Bank Indonesia NO. 27/162/KEP/DIR tertanggal 31 Maret 1995 yang mengatur kewajiban penyusunan dan pelaksanaan perkreditan bank bagi bank umum. Dalam penjelasan surat keputusan tersebut menjelaskan seluruh pejabat terutama yang terkait dengan perkreditan harus berpandangan sama dalam menghadapi masalah, yaitu tidak membiarkan atau menutupi adanya kredit bermasalah, mendeteksi dini adanya kredit bermasalah atau kredit macet, sesegera mungkin dan mengkapitalisasi tunggakan bunga, dan tidak boleh melakukan pengecualian dalam penyelesaian kredit bermasalah. Dalam keputusan presiden NO.61 tahun 1988 menyatakan bahwa lembaga pembiayaan adalah usaha yang melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal.

Keputusan presiden NO.61 tahun 1987 menetapkan bidang usaha lembaga pembiayaan atau pengkreditan dalam beberapa bidang yaitu sebagai berikut :

1. Perusahaan sewa guna (*leasing company*), yaitu badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara *finance lease*, maupun *operating lease*, untuk digunakan oleh penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.
2. Perusahaan modal ventura (*venture capital company*), yaitu usaha yang melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan (*Investee Company*) untuk jangka waktu tertentu.

²⁸ Mulyadi, "Akuntansi Biaya", Edisi-5, Universitas Gajah Mada Yogyakarta, 2014, hlm 487.

3. Perusahaan jasa anjak piutang (*factoring capital company*), yaitu badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan atau pengkreditan dalam bentuk pembelian atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam dan luar negeri.
4. Perusahaan pembiayaan konsumen (*costumer finance company*) adalah badan usaha yang melakukan pembiayaan pengadaan barang untuk kebutuhan konsumen dengan sistem pembayaran angsuran.
5. Perusahaan kartu kredit adalah badan usaha pembiayaan untuk membeli barang dan jasa dengan menggunakan kartu kredit.
6. Perusahaan perdagangan surat berharga adalah badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk perdagangan surat berharga.

Unsur esensial dari kredit adalah adanya kepercayaan kreditur terhadap nasabah pinjaman sebagai debitur. Kepercayaan timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur, antara lain jelas tujuan peruntukan kredit adanya jaminan dan lain-lain. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan sungguh-sungguh akan diterima kembali dalam jangka waktu yang sesuai kesepakatan.

Apabila dilihat dari standar operasional pelayanan sebagai regulasi internal Bank Tabungan Negara (BTN) tidak dapat menerima tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitur, dengan alasan antara lain karena belum adanya kepastian hukum dari unsur data fisik maupun data yuridisnya. Sehingga terkait asas kepastian hukum dan asas publisitas juga belum terpenuhi, hal ini bilamana dilihat dari potensi permasalahan ada pada teknis proses pendaftaran pertama kali ke Kantor Pertanahan, yaitu terkait dengan waktu penyelesaiannya yang cenderung lama sampai terbitnya sertipikat hak atas tanah. (Wawancara dengan Heri Budi

Santoso, Kepala cabang BTN Bojonegoro, 28 Maret 2017).²⁹

5. Prosedur Penagihan Piutang

Prosedur penagihan berfungsi membuat surat perjanjian jatuh tempo dan mengirimkan kepada nasabah. Pada bagian ini merupakan bagian langsung yang berhubungan dengan nasabah, maka akan ada banyak kendala yang timbul karena belum tentu para nasabah membayar tagihannya. Adapun prosedur penagihan secara terperinci yang sebagai berikut:

- 1) Bagian piutang memberikan daftar piutang yang sudah saatnya ditagih kepada bagian penagihan atau *debt collector*.
- 2) Bagian penagihan mengirimkan *debt collector*, yang merupakan karyawan perusahaan, untuk melakukan penagihan kepada nasabah.
- 3) Bagian penagihan melakukan penagihan secara terus menerus apabila target belum tercapai pada setiap harinya.
- 4) Setelah *debt collector* menerima uang dari nasabah kemudian diserahkan dan menyerahkan tanda bukti ke kasir.

Dalam pengawasan penagihan, manajemen harus mempunyai strategi khusus, ketat tetapi tidak menimbulkan kecurigaan melainkan harus menciptakan suasana kepercayaan sehingga para pegawai bagian penagihan dapat melaksanakan tugasnya dengan baik dan leluasa. Tetapi hal ini tidak dapat menjamin bahwa tidak akan terjadi penyelewengan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja, karena kemungkinan kecurangan disini mempunyai peluang besar jika pengendalian dan pengawasan diterapkan bersifat longgar. Dalam hal ini jangan sampai terjadi kasus pelanggan yang sudah membayar tetapi belum dilaporkan ke bagian akuntansi dan masih banyak lagi kemungkinan-kemungkinan kesalahan terjadi. Menurut Van Horne Ada beberapa cara yang dilakukan untuk melakukan penagihan piutang yaitu:³⁰

- 1) Melalui Surat

²⁹ Moch. Najib Imanullah "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali" *Jurnal Repertorium* Volume IV No. 2 Juli - Desember 2017, hlm 10.

³⁰ James C. JR, Van Horne, John M. Wachowicz, "Prinsip-Prinsip Manajemen Keuangan", Buku 1. Terjemahan Heru Sutojo, Salemba Empat, Jakarta, 2002, hlm 263

Bilamana pembayaran hutang dari pelanggan sudah lewat beberapa hari tetapi belum dilakukan pembayaran maka perusahaan dapat mengirim surat untuk mengingatkan atau menegur pelanggan yang belum membayar hutangnya yang jatuh tempo. Apabila hutang tersebut belum juga dibayar setelah beberapa hari surat dikirimkan maka dapat dikirimkan lagi surat dengan teguran yang lebih keras.

2) Melalui Telepon

Apabila setelah pengiriman surat teguran ternyata tagihan tersebut belum juga dibayar maka bagian kredit dapat menelpon pelanggan dan secara pribadi memintanya untuk segera melakukan pembayaran. Kalau dari hasil pembicaraan tersebut ternyata pelanggan mempunyai alasan yang dapat diterima maka mungkin perusahaan dapat memberikan perpanjangan sampai jangka waktu tertentu.

3) Kunjungan Personal

Melakukan kunjungan secara personal atau pribadi ke tempat pelanggan seringkali digunakan karena dirasakan sangat penting dalam usaha-usaha pengumpulan piutang.

4) Tindakan Secara Hukum

Bilamana ternyata nasabah tidak mau membayar kewajibannya maka perusahaan dapat menggunakan tindakan-tindakan secara hukum

setelah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Peraturan hukum mengenai Hak Tanggungan adalah suatu perangkat hukum yang digunakan ketika terjadinya perikatan (kesepakatan) pinjam meminjam uang antara Peminjam (Debitur) dengan Pemberi Pinjaman (Bank). Didalam prakteknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan segala bentuk surat-surat, yaitu identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa Akta Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika Debiturnya adalah badan hukum.

Jika menurut Bank permohonan yang diajukan oleh Debitur memenuhi kriteria, maka terjadilah kesepakatan pemberian Fasilitas Kredit (Bank Konvensional) atau Pembiayaan (Bank Syariah) kepada Debitur. Tindak lanjut dari kesepakatan pinjam meminjam tersebut, bank memberikan sejumlah dana (uang) sebagai bentuk pinjaman kepada Debitur, kemudian Debitur memberikan surat-surat kepemilikan tanah/bangunan ataupun benda lainnya sebagai jaminan pelunasan pinjaman. Jaminan berupa tanah dan bangunan biasanya dibebani dengan pemasangan Sertifikat Hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dari kesepakatan Fasilitas Kredit tersebut, Bank memberikan syarat kewajiban agar Debitur membayar pinjaman/kredit dengan sistem angsuran/cicilan setiap bulan dengan tenggang waktu pelunasan antara 1 (satu) s/d 20 (dua puluh) tahun. Apabila Debitur melakukan pembayaran angsurannya secara tepat waktu sampai dengan adanya pelunasan, maka Bank tentu akan memberikan penilaian bahwa Debitur tersebut adalah debitur/nasabah dengan predikat baik, sehingga kemudian Bank akan lebih percaya untuk kembali memberikan pinjaman kepada Debitur dengan predikat baik tersebut.

Semua transaksi dari pinjam meminjam/kredit tersebut, tentunya ada juga Debitur yang tidak melakukan pembayaran angsuran dengan tepat waktu atau lazimnya disebut Kredit Macet. Oleh karenanya Bank tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada Debitur dengan alasan menghindari resiko kredit macet. Upaya Bank dalam menghindari adanya kredit macet adalah dengan menggunakan aturan kesepakatan atas Jaminan Hak Tanggungan pada sertifikat kepemilikan nasabah jika bentuknya asset tak bergerak (tanah dan bangunan) atau penerapan Jaminan Fidusia jika jaminan berupa

B. Eksekusi Objek Hak Tanggungan Dalam Praktek Apabila Terjadi Piutang Macet

Undang-undang telah menyediakan lembaga *parate eksekusi* Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai jalan keluar (*way out*) apabila debitur cidera janji atau wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayarannya kepada bank selaku kreditur. Akan tetapi dalam praktiknya dilapangan masih terdapat beberapa kendala yang dialami oleh bank dalam pelaksanaan *parate eksekusi* Hak Tanggungan tersebut. Kendala ini baik yang berupa kendala yang dihadapi pada awal pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan, maupun kendala lain yang dihadapi oleh bank

benda bergerak (mobil, mesin dan lain-lain). Terhadap ketentuan pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan pinjaman, negara telah menerbitkan peraturan hukum pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-undang tersebut mengatur tentang Jaminan antara Bank dengan Debitur dalam transaksi pinjam meminjam serta peraturan-peraturan tentang tata cara apabila terjadinya keadaan wanprestasi (tidak membayar) apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya.

Di dalam praktek, apabila terdapat Debitur yang wanprestasi, biasanya Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur.

Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Balai Lelang Swasta. Selanjutnya Balai Lelang Swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI.

Ketika Balai Lelang/ KPKNL bertindak sebagai Fasilitator pelaksanaan Lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tetapi perlu penulis sampaikan apabila objek lelang Jaminan Hak Tanggungan terdapat perlawanan hukum dari Debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta ataupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang. Bahwa kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan

peradilan. Sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek Lelang bermasalah yang dilelang oleh Balai Lelang Swasta. Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap bahwa terhadap Objek Lelang yang dijual oleh Balai Lelang Swasta tidak terdapat peletakan sita (*beslag*) oleh badan Pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R / R.B.G).

Perlu disampaikan sebenarnya Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses Lelang pada Jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang Badan Peradilan sebagai lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. Prosedurnya, Pemohon Lelang Eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui Kepaniteraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Anmaning (Peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank.

Apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (*anmaning*) maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan. Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang - Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut. Pelaksanaan Lelang melalui Pengadilan adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses lelang hak tanggungan antara Bank dan Nasabah. Tetapi pada prakteknya terkadang Badan Peradilan terkesan terlalu lambat dalam menjalankan proses lelang tersebut, sehingga kepastian hukum antara Bank dan Nasabah juga ikut terhambat.

Dengan situasi lambatnya proses lelang tersebut tentunya Bank mengalami kerugian karena perputaran keuangan kredit menjadi macet, sedangkan Debitur mengalami kerugian karena harus menanggung beban bunga dan

denda akibat keterlambatan proses lelang eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan Debitur. Atas persoalan ini seharusnya Pengadilan dapat menerapkan sistim penanganan yang cepat dan biaya murah terhadap permohonan-permohonan lelang Hak Tanggungan, agar tercipta kepastian hukum antara Bank dengan Debiturnya. Dengan adanya kepastian hukum yang cepat didalam persoalan kredit macet perbankan, akan mempercepat laju perekonomian, sehingga berdampak positif bagi perkembangan dunia usaha yang sisi positifnya dapat dirasakan oleh semua pihak. Kekuatan eksekutorial dari *parate eksekusi* terimplementasi dalam menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual kembali barang tersebut.³¹

Secara substansial unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan adanya dua hal penting manakala debitur wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Dalam pasal tersebut, hak kreditur dalam hal debitur cidera janji, untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Dalam praktiknya saat ini, *Parate eksekusi* Hak Tanggungan merupakan alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang banyak digunakan oleh lembaga keuangan di Indonesia, khususnya oleh perbankan. Alternatif penyelesaian kredit bermasalah menggunakan *Parate eksekusi* Hak Tanggungan ini lebih disukai oleh perbankan karena proses penyelesaiannya relatif lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relatif kecil. Kemudahan menggunakan sarana *Parate eksekusi* Hak Tanggungan sebagaimana yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut terutama menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Hal tersebut mengingat kalau prosedur eksekusi

melalui formalitas hukum acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. *Parate eksekusi* lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Dikhawatirkan kreditur akan enggan memberikan kredit dengan jaminan hipotik (Hak Tanggungan) terutama kalau jumlah tagihannya tidak besar. Tentunya akan menjadi tidak seimbang pula apabila eksekusi melalui pengadilan dengan segala biaya dan upaya yang dilakukan terhadap jumlah tagihan yang tidak terlalu besar dengan *recovery* atau pengembalian yang diterima oleh Kreditur.

Dengan adanya Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, hak-hak kreditur akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya pada kreditur. Pembentuk UUHT menyiapkan Pasal 6 tersebut sebagai tiang penyangga utama bagi kreditur (khususnya bank) dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya dari debitur, agar piutang yang telah kembali pada bank dapat digunakan lagi untuk pembiayaan kredit lainnya sehingga dapat membantu menggerakkan roda perekonomian, maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya *parate eksekusi* pada saat debitur cidera janji atau wanprestasi, yang digunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi.³²

Eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang. Setelah menerima permohonan lelang eksekusi dari bank, KPKNL akan memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh bank. Dokumen persyaratan lelang eksekusi

³¹ R. Subekti, "Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum", Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, Jakarta, MARI, hlm 69.

³² Herowati Poesoko, "Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)", Cetakan 1 Yogyakarta , Laksbang PRESSindo, 2008, hlm 248-249.

berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Salinan/fotocopi Perjanjian Kredit.
2. Salinan/Fotocopi Sertipikat Hak Tanggungan.
3. Salinan Fotocopi perincian hutang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
4. Salinan/Fotocopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur.
5. Asli/Fotocopi bukti kepemilikan hak.
6. Salinan/ fotocopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lambat 1(satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
7. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.

Setelah dokumen persyaratan lelang secara keseluruhan telah dipenuhi, maka Kepala KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada bank selaku pemohon lelang yang berisi sebagai berikut :

- a. Penetapan tempat dan waktu lelang.
- b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya.
- c. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada penjual misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PMK No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL yang biaya pengurusannya menjadi tanggung jawab bank selaku pemohon lelang. Apabila hari dan tempat pelaksanaan lelang telah ditentukan oleh Kepala KPKNL, maka akan dituangkan dalam pengumuman lelang, karena dalam pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas penjual;

- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
- c. Jenis dan Jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan atau bangunan;
- e. Jumlah dan jenis /spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
- f. Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
- g. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
- h. Jangka waktu pembayaran Harga Lelang,
- i. Harga limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.

Di dalam menentukan harga limit wajib dicantumkan pada pengumuman lelang, hal ini dimaksud agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan di lelang. Pengumuman lelang merupakan kewajiban dari bank selaku penjual sehingga bank wajib menanggung biaya pengumuman lelang yang telah diterbitkan dalam surat kabar. Berdasarkan ketentuan PMK No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman lelang dilakukan sebanyak dua (2) kali berselang 15 (lima belas) hari, untuk pengumuman pertama diperkenankan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian dan pengumuman yang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan selang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Penjual melakukan pengumuman lelang maka penjual berkewajiban memberitahu kepada debitur yang wanprestasi serta pihak-pihak yang terkait dengan barang yang akan dilelang, bahwa benda milik debitur akan dilelang. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang saat lelang akan dilakukan. Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh penjual maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang ditentukan.

Pada hari pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang

ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi dari peserta lelang, maka Pejabat Lelang akan menunjuk dan menetapkan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang. Pemenang Lelang harus menyetorkan pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah disetorkan sebelumnya.

Menerima setoran dari pemenang lelang, Bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada bank setelah dikurangi dengan Pajak Penjual Lelang sebesar 5% (lima persen) dan Bea Lelang Penjual sebesar 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang terjual. Selanjutnya bank akan memperhitungkan hasil penjualan lelang objek jaminan debitur tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur pada bank, yang terdiri dari utang pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya-biaya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka bank harus mengembalikan kelebihan dana hasil penjualan tersebut kepada debitur.

Dalam kasus eksekusi objek tanggungan, secara tidak langsung akan membutuhkan upaya perlindungan hukum untuk kedua belah pihak (kreditur dan debitur) sebagai kedua pihak yang bersepakat dan membuat kesepakatan. Perlindungan hukum ini sendiri bertujuan untuk melindungi dan memberikan pengayoman bagi pihak-pihak yang dirugikan. Terdapat dua jenis perlindungan hukum, yakni :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini merupakan perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Jenis perlindungan ini diberikan oleh pemerintah untuk memproteksi ataupun memberikan batasan pada pihak tertentu dalam melakukan suatu kewajibannya. Sebab, pada perlindungan hukum preventif ini subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang dilakukan setelah terjadinya permasalahan ataupun sengketa. Perlindungan ini yang mencakup pemberian sanksi seperti: adanya denda, kemudian tahanan/kurungan/penjara, dan atau hukuman tambahan. Perlindungan hukum ini adalah perlindungan akhir yang dilakukan jika terjadinya suatu perkara sengketa ataupun masalah pelanggaran hukum lainnya.

Pada kasus eksekusi objek jaminan salah satu upaya perlindungan hukum preventif dilakukan dengan pembuatan akta perjanjian kredit oleh Notaris (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang fungsinya mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Itulah sebabnya, dalam perjanjian kredit harus disebutkan secara terperinci terkait bagaimana keterlibatan pihak-pihak dalam perjanjian tersebut, beserta nominal utang jumlah utang yang harus dibayarkan, batas waktu pelunasan utang serta objek yang dijamin dan digunakan sebagai jaminan.³³

Adanya akta atas perjanjian kredit ini, baik pihak kreditur (pihak pertama), pihak debitur (pihak kedua), bahkan pihak penjamin (pihak ketiga yang memberikan jaminan hak atas kepemilikan objeknya) akan turut mendapatkan perlindungan. Mengingat pada akta perjanjian kredit akan turut disebutkan kepemilikan hak dan detail terkait objek yang dijamin pada kredit yang dimaksud. Hal lain yang juga lazim dilakukan oleh pihak bank dalam proses pemberian hutang pada debitur adalah dengan menawarkan pembuatan perjanjian tersendiri (terpisah) antara pihak debitur dan pihak ketiga yang memberikan hak jaminannya atas objek yang akan digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Dengan adanya perjanjian ini juga secara tidak langsung berguna untuk turut melindungi pihak ketiga sebagai pemberi hak tanggungan. Sejalan dengan itu, perjanjian ini juga dapat mendukung dan menguatkan dan dapat digunakan sebagai barang bukti untuk mencegah terjadinya masalah di waktu mendatang.

³³ Indra Tauhid Putra, Muhaimin, dan Hirsanuddin "Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Yang Bukan Milik Debitur d PT. Bank Republik Indonesia (Persero)

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hasil dari penelitian dan pembahasan tentang efektivitas dan prosedur penanganan piutang tak tertagih Hasil perhitungan berdasarkan umur piutang mengenai keefektifan sistem dan prosedur penanganan piutang tak tertagih yang diterapkan dan terhadap perlakuan kerugian piutang tak tertagih dapat disimpulkan bahwa sistem penanganan berdasarkan umur piutang belum efektif. Untuk keperluan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak milik yaitu debitur harus menyerahkan sertifikat yang dipakai jaminan kepada bank untuk dibebani hak tanggungan. Selanjutnya diproses Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di tempat jaminan tersebut, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan selanjutnya didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) meliputi daerah tempat dimana tanah tersebut dibebani hak tanggungan. Kekuatan hukum dari hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang dimana kekuatan eksekutorial dapat digunakan untuk mengeksekusi jaminan kreditur yang melakukan wanprestasi dimana kekuatan eksekutorial ini tercantum pada pasal 14 UUHT.
2. Pada hari pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi dari peserta lelang, maka Pejabat Lelang akan menunjuk dan menetapkan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang. Pemenang Lelang harus menyetorkan pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah disetorkan sebelumnya. Setelah menerima setoran dari pemenang lelang, Bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada bank setelah dikurangi dengan Pajak Penjual Lelang sebesar 5% (lima persen)

dan Bea Lelang Penjual sebesar 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang terjual. Selanjutnya bank akan memperhitungkan hasil penjualan lelang objek jaminan debitur tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur pada bank, yang terdiri dari utang pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya-biaya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka bank harus mengembalikan kelebihan dana hasil penjualan tersebut kepada debitur.

B. Saran

1. Semua transaksi dari pinjam meminjam/kredit tersebut, tentunya ada juga Debitur yang tidak melakukan pembayaran angsuran dengan tepat waktu atau lazimnya disebut Kredit Macet. Oleh karenanya Bank tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada Debitur dengan alasan menghindari resiko kredit macet. Upaya Bank dalam menghindari adanya kredit macet adalah dengan menggunakan aturan kesepakatan atas Jaminan Hak Tanggungan pada sertifikat kepemilikan nasabah jika bentuknya asset tak bergerak (tanah dan bangunan) atau penerapan Jaminan Fidusia jika jaminan berupa benda bergerak (mobil, mesin dan lain-lain).
2. Disarankan pemegang Hak Tanggungan, merupakan pegangan dan dasar hukum berlakunya parate eksekusi sebagai sarana pada saat debitur cidera janji atau wanprestasi, dan pihak bank yang akan datang diharapkan untuk berhati-hati dalam proses menyalurkan kredit kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Faudy, M. 2008. *"Pengantar Hukum Bisnis"*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Isa, I. 2014. *"Pentingnya sistem Informasi dalam Keberhasilan Sebuah Proyek"*, cetak pertama Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Marshall, S. G. 2002 *"Sistem Informasi Manajemen"*. Edisi 1 cetakan ke 7 PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta Utara.
- Marzuki, P. M. 2011. *"Penelitian Hukum"*, Prenada Media Grup, Jakarta.

- Mulyadi. 2014. *"Akuntansi Biaya"*, Edisi-5, Universitas Gajah Mada Yogyakarta.
- Poesoko, H. 2008 *"Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)"*, Cetakan 1 Yogyakarta : Laksbang PRESSindo.
- Salim, H. 2004. *"Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia"*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soekanto, S. 1986. *"Pengantar Penelitian Hukum"*, UI-Press, Jakarta.
- Soimin, S. 2007. *"Kitab Undang-Undang Hukum Perdata"*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, R. *"Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum"*, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, (Jakarta : MARI).
- Subekti, R. 1982 *"Pokok-pokok Hukum Perdata"*, PT. Intermasa, Bandung.
- Subekti, R. 1995. *"Aneka Perjanjian"*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutedi, A. 2010. *"Hukum Hak Tanggungan"*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wachowicz, dkk. 2002. *"Prinsip-Prinsip Manajemen Keuangan"*, Buku 1. Terjemahan Heru Sutojo, Salemba Empat, Jakarta.

Jurnal

- Indra Tauhid Putra, dkk. 2021 *"Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Yang Bukan Milik Debitur d PT. Bank Republik Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bima"*, Volume 07, Nomor 02, Juli-Desember, hlm 447-448.
- Moch. Najib Imanullah, 2017, *"Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali"* Jurnal *Repertorium* Volume IV No. 2 Juli - Desember, hlm 10.

Sumber-Sumber Lain

- Basuki, S. HGU, HGB ,2007, *Hak Pakai Sebagaimana diatur Lebih Lanjut Dalam PP No.40 Tahun 1996*, Jakarta, hlm 36.
- Pasal 1 ayat 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Pasal 1150 KUHP tentang pengertian Gadai
- Pasal 1754 KUH Perdata tentang Pinjam-Meminjam