

Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang

Grace Ayu Prabandari, Agus Nurdin, Mujiono Hafidh Prasetyo

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: gracexayu@gmail.com

Abstract

In order to expand its business, many business actors apply for credit to banks. The proposed credit is often collateralized by immovable collateral, the immovable object referred to land or buildings or land and buildings. Then the collateralized object is charged Mortgage. However, not all loans can be paid off smoothly, in practice there are still many bad loans that cannot be paid. If a loan guaranteed by the mortgage cannot be repaid, the creditor (Bank) can execute the collateralized object by auction or underhand sale. However, if the two methods do not produce results, another alternative can be done, namely by conducting AYDA or Collateral Taken by the Bank. In the applicable regulations, AYDA by the Bank can be done with a certain period. According to PMK No. 27/2016, the repayment period is only one year and if the time period has been exceeded, then the Bank is determined as a buyer. In practice, many Banks do more than the specified time period, therefore the author is interested in further researching the Settlement of Guaranteed Mortgage with AYDA by Banks through Auction.

Keywords : credit; mortgage; AYDA

Abstrak

Dalam rangka memperluas usahanya, banyak pelaku usaha yang mengajukan kredit ke Bank. Kredit yang diajukan ini sering dijamin dengan agunan benda tidak bergerak, benda tidak bergerak yang dimaksud adalah tanah atau bangunan atau tanah dan bangunan. Kemudian agunan yang dijamin tersebut dibebankan Hak Tanggungan. Namun tidak semua kredit dapat dilunasi dengan lancar, dalam prakteknya masih banyak kredit yang macet atau tidak dapat dibayar. Apabila kredit yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut tidak dapat dilunasi, maka kreditor (Bank) dapat mengeksekusi agunan dengan cara lelang atau penjualan di bawah tangan. Namun apabila kedua cara tersebut tidak juga membuahkan hasil maka dapat dilakukan alternative lain yaitu dengan cara melakukan AYDA atau Agunan yang Diambil Alih oleh Bank. Dalam peraturan yang berlaku, AYDA dapat dilakukan oleh Bank namun dengan jangka waktu tertentu. Menurut PMK No 27/2016 jangka waktu AYDA hanyalah setahun dan apabila jangka waktu tersebut sudah terlampaui, maka Bank ditentukan sebagai pembeli. Dalam prakteknya banyak Bank yang melakukan AYDA lebih dari jangka waktu yang ditentukan, oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh tentang Penyelesaian Kredit yang Dijamin Hak Tanggungan dengan AYDA (Agunan yang Diambil Alih) Bank melalui Lelang.

Kata kunci : kredit; hak tanggungan; AYDA

A. Pendahuluan

Dalam kehidupan sehari-hari khususnya bagi pelaku usaha, pengajuan kredit pada bank bukanlah hal yang asing. Untuk pengembangan usaha, diperlukan penambahan modal yang dapat diperoleh dari pengajuan kredit pada bank. Kredit dilihat dari sudut bahasa berarti

kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang mendapatkan fasilitas kredit, maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari pemberi kredit.(YLBHI, 2007) Sedangkan pengertian kredit menurut Pasal 1 (11) Undang Undang tentang Perbankan, sebagai berikut:(Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 71 Tahun 1992 tentang Perbankan, 1998)

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Pemberian kredit memiliki tujuan tertentu, bagi perbankan atau pemberi kredit, kredit dapat menghasilkan keuntungan yang didapatkan dalam bentuk bunga. Sedangkan bagi masyarakat kredit dapat memberi manfaat diantaranya menimbulkan backward linkage yaitu kegiatan sektor unggulan yang membutuhkan sektor lain untuk kelancaran kegiatannya dan forward linkage yaitu kegiatan dimana sektor unggulan tersebut mampu mendorong sektor lain supaya lebih berkembang. Kemudian kredit juga dapat meningkatkan peluang berusaha serta peningkatan daya beli (Saraswati, 2012).

Untuk kredit dengan jaminan, berdasarkan Undnag Undang Perbankan, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap agunan, selain itu perlu juga melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari debitor, sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, sebagai berikut :

“Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitor.”

Agunan merupakan syarat yang cukup penting untuk dipenuhi, dan mutlak harus dipertimbangkan oleh kreditor. Dalam melakukan pertimbangan atau penilaian atas agunan yang dijaminan oleh debitor, kreditor kiranya dapat menerapkan prinsip kehati-hatian (Andrianto, 2020).

Jaminan atau agunan dapat memberikan hak dan kekuasaan kepada Bank untuk mendapatkan pelunasan apabila di kemudian hari nasabah tidak membayar tepat waktu.

Selain itu juga dapat berguna sebagai dorongan kepada nasabah untuk memenuhi perjanjian kredit agar tidak kehilangan jaminan yang diserahkan ke Bank (Suyatno, 2007).

Jaminan berupa hak atas tanah biasanya dibebankan dengan Hak Tanggungan. Menurut Budi Harsono, Hak tanggungan adalah penguasaan atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditor untuk melakukan sesuatu dengan tanah tersebut. Tetapi bukannya untuk dikuasai secara fisik dan digunakan melainkan untuk dijual apabila debitur cidera janji dan mengambil dari hasil penjualan seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran sisa hutang (Indrajaya, 2016)

Apabila kredit tidak dapat dilunasi sesuai tenggat waktu maka dapat dilakukan beberapa cara yang dapat dipilih oleh kreditor yaitu:

1. Pelelangan

Bagi Bank yang hendak melakukan eksekusi Hak Tanggungan, terdapat dua cara yang dapat dilakukan selaku pemegang hak tanggungan, yaitu :

- a. Pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
- b. Pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi hak tanggungan tidak melalui pengadilan, tetapi langsung meminta bantuan KPKNL untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan.

2. Penjualan dibawah tangan

Pelaksanaan eksekusi dibawah tangan dilakukan karena menyangkut pihak ketiga yang berkepentingan (pemegang hak tanggungan peringkat kedua, ketiga dan seterusnya), wajib diberitahukan kepada mereka dengan cara mengumumkan pada dua surat kabar setempat oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan

Namun selain kedua eksekusi atas agunan seperti yang telah disebutkan di atas, terdapat cara lain yaitu dengan cara pengambilalihan asset atau agunan milik debitur oleh pihak kreditor (Bank/lembaga keuangan pemberi kredit) yang biasanya dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil alih (AYDA). Dalam Peraturan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum khususnya pasal 1 angka 15 dijelaskan pengertian AYDA yaitu: (PBI No 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum, 2012)

“Agunan yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.”

Menurut PBI 7/2005 pasal 36- 39 tentang AYDA dan penjelasan pasal 70 ayat (4) PBI 7/2005 penyelesaian kredit dapat dilakukan dengan pengambilalihan agunan atau pelunasan oleh debitur (Hariyani, 2010).

Adanya AYDA dapat menjadi alternatif penyelesaian kredit macet untuk menekan angka Non Performing Loan (NPL) atau Presentase Kredit Macet, karena pembiayaan yang macet tentunya sangat merugikan Bank. Semakin kecil NPL semakin sehat pula Bank tersebut. Hal yang biasanya menjadi pertimbangan Bank saat melakukan AYDA terhadap agunan adalah legalitas agunan, jenis agunan, agunan tersebut memiliki nilai pasar yang baik dan *marketable* kemudian perbandingan nilai agunan terhadap kewajiban debitur (*coverage*). Hal-hal tersebut juga wajib dilengkapi dengan tata cara dan batas waktu penyelesaian AYDA termasuk penetapan direksi atau pejabat yang ditunjuk untuk menyelesaikan AYDA.

Dalam PMK mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, 2016) khususnya pasal 78 menjelaskan bahwa AYDA oleh Bank memiliki jangka waktu 1 tahun, apabila jangka waktu terlampaui maka Bank ditetapkan sebagai pembeli. Setelah Bank telah diputuskan sebagai pemenang lelang yang tertera dalam risalah lelang, Bank tentu harus menjual atau mencairkan objek yang di AYDA tersebut secepatnya. Apabila Bank sudah menjual objek AYDA ke pembeli yang baru tentu saja pembeli dapat memiliki dan menguasai objek tersebut. Namun terkadang ada beberapa kasus AYDA dimana objeknya masih dihuni atau dikuasai oleh pihak lain atau debitur itu sendiri. Untuk mengatasi permasalahan ini maka harus segera dilakukan pengosongan.

Aristoteles memandang bahwa keadilan sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.

John Rawls menegaskan pandangannya terhadap keadilan bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana akibat hukum AYDA oleh Bank melalui lelang yang jangka waktunya melebihi ketentuan yang ada? 2) Bagaimana

proses pengosongan apabila Objek AYDA oleh Bank yang akan dijual kembali atau dicairkan oleh Bank masih dihuni?

Berdasarkan hasil penelusuran, penulis mendapat penelitian dalam bentuk jurnal yang ditulis oleh Ni Wayan Anik Parwati di tahun 2009 dengan judul “Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) Berupa Tanah Dan Bangunan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet di Bank Century Tbk di Jakarta” yang mengungkapkan permasalahan, yaitu: pertama alasan-alasan apa saja yang ditetapkan oleh suatu bank dalam menentukan debitur wanprestasi dan dalam menentukan perlu atau tidaknya penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan. Kedua Bagaimana proses pelaksanaan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan terhadap debitur wanprestasi pada suatu bank (Parwati, 2009).

Jurnal yang ditulis oleh Defrianta Sukirman pada tahun 2019 yang berjudul “Penyelesaian Utang yang Dijamin Hak Tanggungan Melalui Cara Agunan Yang Diambil Alih Pada PT Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi” yang mengungkapkan permasalahan, yaitu: Bagaimana proses pengikatan pembiayaan yang dibebani Hak Tanggungan pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, apakah terdapat hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Kedua, Bagaimana proses penyelesaian utang dalam pembiayaan yang dibebani Hak Tanggungan melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi (Sukirman, 2019).

Kedua jurnal di atas sama-sama memiliki salah satu rumusan masalah yang sama yaitu bagaimana cara proses penyelesaian hutang atau kredit melalui AYDA, hal ini berbeda dengan kedua rumusan masalah dalam jurnal ini yaitu 1) Bagaimana akibat hukum AYDA oleh Bank melalui lelang yang jangka waktunya melebihi ketentuan yang ada? 2) Bagaimana proses pengosongan apabila Objek AYDA oleh Bank yang akan dijual kembali atau dicairkan oleh Bank masih dihuni?

B. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Metode yuridis empiris mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain agar memperoleh hasil yang lebih memadai baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya. Metode pendekatan yuridis empiris ini mengkaji kesenjangan antara “*law in the books*” (*das sollen*) dengan “*law in society*” (*das sein*). Jenis penelitian ini tidak hanya meneliti norma yang ada tetapi juga meneliti penerapan hukum atau

bekerjanya hukum di masyarakat, sehingga metode pendekatan tersebut tidak hanya meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) yang berupa bahan-bahan hukum, tetapi juga mengamati perilaku manusia dalam melaksanakan perbuatan hukum. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang penyelesaian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan dengan AYDA Bank melalui lelang.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Akibat Hukum AYDA Oleh Bank Melalui Lelang Yang Melampaui Jangka Waktu

1.1 Tinjauan Hak Tanggungan

Secara yuridis pengertian Hak Tanggungan dijelaskan pada Undang-Undang Hak Tanggungan Undang Undang Hak Tanggungan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, 1996) Pasal 1 ayat 1 yang berbunyi sebagai berikut:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pada pasal 4 Undang Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitor dan kreditor. Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara kreditor dan debitor, baik menyangkut besarnya jumlah kredit yang diterima oleh debitor, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan hak tanggungan. Oleh karena hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya maka hak tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti) perjanjian pokoknya (Nurjannah, 2018).

Hak tanggungan akan dibebankan pada sebuah agunan yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara kreditor (Bank) dan debitor. Dalam penelitian ini penulis akan mengkaji pengikatan kredit di Bank Bukopin cabang Semarang dalam hal pembebanan

HT mengikuti ketentuan yang ada. Jadi setelah pengajuan kredit diterima oleh pihak Bank, maka kemudian dibuat perjanjian kredit oleh Notaris yang ditunjuk oleh Bank.

Perjanjian kredit pada umumnya memuat beberapa hal diantaranya adalah sebagai berikut: (Susanto, 2017)

- a. Uraian mengenai identitas yang meliputi nama pekerjaan dan domisili para pihak, yaitu kreditur dan debitur
- b. Dasar hukum yang memberi kewenangan bertindak dari para pihak, contohnya surat penunjukan atau surat waris
- c. Kedudukan para pihak
- d. Ketentuan mengenai fasilitas kredit yaitu jumlah maksimum kredit, jangka waktu, tujuan, bentuk kredit.
- e. Suku bunga kredit dan biaya-biaya yang timbul terkait pemberian kredit
- f. Syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh penerima kredit agar dapat menarik kredit untuk pertama kalinya.
- g. Uraian mengenai agunan kredit
- h. Kewajiban dan pembatasan tindakan penerima kredit selama jangka waktu kredit.
- i. Tindakan pengawasan bank dalam penyelamatan kredit.
- j. Klausula mengenai tindakan wanprestasi atau hal-hal yang dapat mengakhiri perjanjian kredit seketika menagih utang beserta bunga dan biaya lain yang timbul.
- k. Pilihan domisili hukum apabila terjadi perselisihan antara para pihak dalam penyelesaian kredit
- l. Ketentuan mengenai mulai berlakunya perjanjian kredit dan penandatanganan perjanjian kredit

Setelah dibuat perjanjian kredit antara para pihak selanjutnya dapat diajukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Untuk memenuhi asas spesialisasi dari hak tanggungan, maka menurut Pasal 11 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan di dalam APHT wajib memuat: (Usman, 2008)

- a. Nama dan identitas, beserta domisili dan pekerjaan dari pemegang dan pemberi hak tanggungan
- b. Penunjukan secara jelas mengenai hutang yang dijamin
- c. Nilai tanggungan
- d. Uraian mengenai objek Hak Tanggungan, uraian disini meliputi jenis hak atas tanah dari objek hak tanggungan, nomor sertifikat hak atas tanah, nama pemegang hak atas tanah, tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasi, letak tanahnya, batas-batas

tanah, menjelaskan kewajiban pemberi hak tanggungan menyerahkan semua alas hak atau bukti kepemilikan hak atas tanah kepada Notaris/PPAT untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan, kemudian yang terakhir adalah penunjukan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Terkait dengan pembuatan APHT, pemberi Hak Tanggungan diwajibkan hadir di hadapan Notaris/PPAT. Namun apabila memang tidak memungkinkan untuk hadir, pemberi hak tanggungan dapat memberikan atau menunjuk orang lain sebagai kuasa dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Berdasarkan pasal 15 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa yaitu: “Surat kuasa untuk membebankan hak tanggung wajib dibuat dengan akta notaries atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut: (Punarbawa, 2014)

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan maka jelas bahwa di dalam SKMHT tidak boleh dicantumkan kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi dalam arti didalamnya terdapat klausul yang memungkinkan penerima kuasa mensubstitusikan atau mengalihkan kuasanya kepada pihak lain. Tidak termasuk dalam pengertian substitusi tersebut jika penerima kuasa memberi kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan

Untuk tanah yang sudah didaftar, berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, batas waktu penggunaan SKMHT selambat-lambatnya 1 bulan sejak diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan APHT yang bersangkutan.

Setelah dibuat APHT oleh Notaris/PPAT kemudian dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan di BPN, hal ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan mengandung asas publisitas. Asas publisitas (*openbaarheid*) dapat disebut juga “pengumuman” kepada masyarakat mengenai status kepemilikan atas tanah yang dilakukan melalui pendaftaran dalam buku tanah (Evawati, 2014).

Pendaftaran HT dilakukan berdasarkan Undang Undang Hak Tanggungan pasal 13-14. Pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan maksimal 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT dan warkah lain yang

diperlukan BPN. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan oleh BPN dan kemudian mencatatnya dalam buku tanah dari hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan lalu menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh (hari kerja) setelah dibuat buku tanah oleh Kepala Kantor BPN dan diterbitkan sertifikat HT sebagai surat tanda bukti. Jadi sertifikat HT terdiri dari salinan buku tanah HT dan salinan APHT. Sertifikat HT kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Di dalam Sertifikat HT terdapat irah irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse* akta hipotek mengenai hak atas tanah.(Setyaningsih, 2018)

Dengan adanya kekuatan eksekutorial pada Hak tanggungan maka apabila debitur wanprestasi maka kreditur atau Bank dapat melakukan eksekusi atas agunan yang dijamin. Bagi Bank yang hendak melakukan eksekusi Hak Tanggungan, terdapat dua cara yang dapat dilakukan selaku pemegang hak tanggungan, yaitu :

1. Pelelangan, yang dapat dilakukan dengan 2 cara berikut:

- a. Pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
- b. Pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi hak tanggungan tidak melalui pengadilan, tetapi langsung meminta bantuan KPKNL untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan.

2. Penjualan dibawah tangan

Pelaksanaan eksekusi dibawah tangan dilakukan karena menyangkut pihak ketiga yang berkepentingan (pemegang hak tanggungan peringkat kedua, ketiga dan seterusnya), wajib diberitahukan kepada mereka dengan cara mengumumkan pada dua surat kabar setempat oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan.

Namun selain kedua eksekusi atas agunan seperti yang telah disebutkan di atas, terdapat cara lain yaitu dengan cara pengambilalihan asset atau agunan milik debitur oleh pihak kreditur (Bank/lembaga keuangan pemberi kredit) yang biasanya dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil alih (AYDA).

1.2 Tinjauan Umum Tentang AYDA

Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum khususnya pasal 1 angka 15 dijelaskan pengertian AYDA yaitu

“Agunan yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.”

Menurut wawancara dengan Bapak Sonhaji dari divisi remedial Credit/Penyelesaian Kredit Bermasalah di Bank Bukopin cabang Semarang pada tanggal 31 Maret 2020, apabila lelang dan penjualan di bawah tangan tidak dapat ditempuh, maka dapat diambil langkah AYDA atau Agunan Yang Diambil Alih Bank. Hal itu dilakukan agar angka Non Performing Loan (NPL) atau Presentase Kredit Macet tidak terlalu tinggi. Diusahakan agar nilai NPL dari Bank tidak melebihi 5%. Selain itu pertimbangan lainnya adalah ketika agunan dari kredit macet tersebut merupakan asset yang strategis sehingga dinilai menguntungkan apabila dapat dijual kembali oleh Bank.

Berdasarkan UU Perbankan Pasal 12A ayat (1) Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa mejual diluar lelang dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban atau wanprestasi, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

Pelaksanaan AYDA menurut PMK 27/PMK.06/2016 pasal 78 dapat dilakukan dengan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk akte notaris bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 tahun terhitung tanggal pelaksanaan lelang, apabila jangka waktu tersebut telah terlampaui maka Bank ditetapkan sebagai Pembeli. Namun untuk Bank swasta tidak diperbolehkan untuk memiliki hak milik atas tanah mengacu pada pasal 1 Peraturan Pemerintah No 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah, hanya badan-badan hukum yang disebut di bawah ini yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada Pasal 2,3 dan 4 peraturan ini : 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut bank negara); 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139); 3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama; 4) Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial. Akan tetapi bank milik swasta diperbolehkan untuk memiliki Hak Guna Usaha,

Hak Guna Bangunan dan Hak pakai berdasarkan PP No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Tanah.

AYDA itu sendiri tidak dijelaskan secara merinci seharusnya dilaksanakan pada lelang ke berapa, karena sampai saat ini PP mengenai lelang belum juga disusun oleh Pemerintah. Sebab dalam uu Perbankan No 10 Tahun 1998 pasal 12 ayat (2) menjelaskan bahwa ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Apabila tidak ditentukan maka AYDA tentu akan dilakukan pada saat lelang kedua atau ketiga karena nilai limit dari objek yang dilelang akan semakin turun pada lelang kedua dan ketiga dan hampir mendekati nilai likuidasi. Hal ini tentu saja akan merugikan debitur karena objek/agunan yang dilelang harganya akan turun di bawah harga pasar.

1.3 AYDA Melebihi Jangka Waktu

Sebelum melakukan lelang, Bank Bukopin cabang Semarang telah memberikan surat peringatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajiban membayar kredit yang telah jatuh tempo namun tetap tidak diselesaikan oleh debitur. Kemudian pelaksanaan lelang juga sudah diberitahukan kepada pihak debitur melalui surat pemberitahuan. Pelelangan juga telah diumumkan melalui koran yang ditunjuk oleh KPKNL.

Berdasarkan risalah lelang No. 1294/37/2018 tertanggal 18 September 2018 Bank Bukopin cabang Semarang memohon lelang untuk agunan sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 2452 Lt. 104 m² a.n. Gigih Cahyono yang terletak di Perum Bumi Wanamukti Blok D4 No. 6, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang. Dalam risalah lelang tersebut Pembeli atas objek/agunan adalah pihak Bank Bukopin yang ditunjuk oleh PT Bank Bukopin cabang Semarang yang didasarkan dengan Kuasa dari PT. Bank Bukopin. Dari harga lelang tersebut dipotong bea lelang 2% untuk disetorkan ke KPKNL.

Menurut wawancara dengan Bapak Sonhaji dari divisi remedial Credit/Penyelesaian Kredit Bermasalah di Bank Bukopin cabang Semarang pada tanggal 31 Maret 2020, objek yang telah di AYDA dari tanggal pelelangan hingga tahun 2019 (1 tahun setelahnya) belum juga dilakukan pencairan atau penjualan kembali oleh pihak Bank. Oleh karena itu Bank ditetapkan sebagai pembeli.

Status dari hak atas tanah yang dilelang oleh PT Bank BUKOPIN cabang Semarang adalah Hak Milik. Subjek yang dapat memperoleh hak milik adalah perseorangan yaitu WNI dan badan-badna hukum yang yang ditetapkan pemerintah sesuai dengan pasal 8 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9/1999 (Santoso, 2012).

Dikarenakan bank milik swasta hanya diperbolehkan untuk memiliki Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai, maka hak atas tanah yang dilelang oleh Bank Bukopin harus didegradasi menjadi HGB dan atas nama Bank Bukopin cabang Semarang. (PP No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Tanah, 1996)

Menurut Keputusan Menteri Agraria Nomor 16/1997 tentang perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, Hak Milik yang dimenangkan oleh badan hukum Indonesia melalui pelelangan umum dan hendak diubah menjadi Hak Guna Bangunan dapat diajukan permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi HGB diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat disertai: 1) Sertipikat Hak Milik yang dimohonkan perubahan haknya 2) Kutipan risalah lelang 3) surat persetujuan dari pemegang hak tanggungan, apabila dibebani hak tanggungan 4) bukti identitas pemohon. Dalam hal Hak Milik yang dimohon perubahan haknya dimenangkan oleh badan hukum melalui pelelangan umum, maka permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik tersebut diajukan oleh badan hukum yang bersangkutan bersamaan dengan permohonan pendaftaran peralihan haknya dan kedua permohonan tersebut diselesaikan sekaligus dengan mendaftar perubahan hak tersebut terlebih dahulu dan kemudian mendaftar peralihan haknya. Kemudian atas permohonan perubahan pendaftaran hak tersebut di atas, Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah setor pungutan sesuai ketentuan. Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud di atas, Kepala Kantor Pertanahan mendaftar perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

Setelah dimohonkan haknya, seperti langkah di atas, menurut wawancara dengan Ibu Hartiningsih staff dari Balai lelang Balenus Prima Nusa cabang Semarang yang berkedudukan sebagai pihak ketiga yang membantu terlaksananya AYDA melalui lelang di Bank Bukopin, pada tanggal 1 April 2020, terdapat tahapan yang dinamakan pertimbangan teknis pertanahan yang gunanya adalah sebagai pertimbangan dalam hal penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dimohonkan tersebut

apakah sesuai dengan tata ruang. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No 15/2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. Permohonan diajukan ke loket pelayanan Kantor Pertanahan setempat kemudian pemohon diwajibkan membayar biaya layanan sesuai ketentuan. Setelah itu dilaksanakan peninjauan lokasi dari objek yang dimohonkan untuk mengecek batas lokasi, batas administrasi, status tanah, peruntukan tanah, dan hal lainnya yang berkaitan dengan objek yang dimohonkan sesuai dengan ketentuan tersebut di atas. Dalam pelaksanaan AYDA oleh Bank Bukopin dengan risalah lelang No. 1249/37/2018 objek/agunan sudah dimohonkan pertimbangan teknis dalam rangka pemberian hak atas tanah No. 1184/PTP-400.9/33.74/XII/2019 tanggal 31 Desember 2019, peruntukan yang disimpulkan oleh Pertimbangan Teknis Pertanahan ini adalah untuk rumah tinggal. Pertimbangan teknis ini diharapkan ditaati oleh pemohon hak atas tanah agar peruntukannya tidak dilanggar, misalnya awalnya diperuntukkan sebagai rumah tinggal namun nanti digunakan untuk industri atau lainnya. Setelah melakukan langkah langkah di atas, barulah kita dapat menunggu penerbitan hak atas tanah sesuai yang dimohonkan yaitu HGB atas nama Bank Bukopin Semarang.

Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang memiliki fungsi yang sama dengan akta jual beli yang biasa dibuat oleh PPAT pada proses jual beli biasa (Purnamasari, 2010).

Risalah lelang sama artinya dengan “berita acara” lelang yang merupakan landasan otentik penjualan lelang. Tanpa risalah lelang maka lelang yang terlaksana dianggap tidak sah karena risalah lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang (Kuncoro, 2015).

Setelah hak atas tanah sudah dibalik nama dan diubah menjadi HGB atas nama Bank Bukopin cabang Semarang, Bank tetap dapat menjual kembali ke pembeli baru tanpa jangka waktu seperti yang tertulis di PMK No. 27/PMK.06/2016. Namun hal ini justru akan membuat rancu karena tidak ada ketentuan yang membahas mengenai batasan pencairan AYDA atau tindak lanjutnya apabila objek AYDA tidak juga dapat dicairkan. Dalam PBI Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum khususnya pasal 36 menjelaskan status dari objek AYDA yang sudah diupayakan penyelesaiannya sebagai berikut: 1) lancar apabila sampai dengan 1 tahun, 2) kurang lancar, apabila lebih dari 1 tahun sampai 3 tahun, 3) diragukan apabila lebih dari 3 tahun sampai dengan 5 tahun, 4) macet apabila lebih dari 5 tahun. Dari penjelasan tersebut

dapat kita pahami bahwa PBI hanya mengatur status dari objek AYDA, bukan tindak lanjut atau sanksi yang harus dibebankan. Namun meski demikian AYDA tetap memiliki konsekuensi dalam pelaksanaannya, yaitu seringnya perubahan hak atas tanah yang disertai dengan biaya-biaya pajak yang menyertainya, karena apabila tanah HGB atas nama Bank Bukopin dijual ke perorangan sangat dimungkinkan akan gradasi kembali menjadi Hak Milik.

2. Proses Pengosongan Apabila Objek AYDA Oleh Bank Yang Akan Dijual Kembali Atau Dicairkan Oleh Bank Masih Dihuni

Dalam penjualan kembali objek AYDA biasanya penghuni lama tidak bersedia mengosongkan objek lelang dengan sukarela. Dengan demikian diperlukan negosiasi oleh pembeli dan membutuhkan biaya yang cukup besar dan melalui prosedur yang cukup berliku untuk melakukan eksekusi pengosongan secara paksa (Darmawan, 2009).

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 Pengosongan eksekusi Objek Hak Tanggungan diatur bahwa terhadap pelalangan HT melalui KPKNL apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Permohonan dapat diajukan secara lisan maupun secara tertulis. Kemudian dari permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri akan menindaklanjutinya dengan mengadakan *Aanmaning* atau peringatan, dalam *Aanmaning* tersebut tereksekusi diperingatkan untuk mengosongkan objek lelang secara sukarela, apabila cara ini belum berhasil maka ketua Pengadilan negeri setempat akan mengeluarkan penetapan berupa perintah kepada Juru Sita pada Pengadilan Negeri untuk mengeluarkan tereksekusi tersebut dari objek lelang dengan paksa, dengan bantuan polisi. Setelah eksekusi pengosongan tersebut dilaksanakan, Juru Sita akan menyerahkan penguasaan barang tersebut kepada pembeli objek lelang (Wiguna, 2013).

Persyaratan yang harus disertakan dalam pengajuan permohonan di atas yakni fotocopy sertifikat Hak Tanggungan, fotocopy salinan risalah lelang, Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas tanah yang diAYDA oleh Bank Bukopin cabang Semarang melalui lelang.

Namun berdasarkan wawancara dengan Bapak Sonhaji dari divisi remedial Kredit/Penyelesaian Kredit Bermasalah di Bank Bukopin cabang Semarang pada tanggal 31 Maret 2020, sebelum menempuh jalur hukum, pihak Bank Bukopin cabang Semarang memilih untuk menyelesaikan dengan cara kekeluargaan. Penyelesaian kekeluargaan ini meliputi negosiasi dengan penghuni objek lelang agar penghuni tersebut mau mengosongkan objek lelang tersebut dengan penawaran uang tali asih dari Bank Bukopin yang diharapkan

dapat memenuhi kebutuhan penghuni untuk mencari tempat tinggal sementara, apabila Bank Bukopin cabang Semarang dan penghuni sudah sepakat dengan uang penawaran tali asih tersebut maka dapat segera dilakukan pengosongan. Cara ini dipandang lebih efektif dibandingkan menempuh jalur hukum yang menghabiskan waktu yang lebih lama dan tentu biaya yang tidak sedikit.

D. Simpulan

1. Akibat hukum dari AYDA oleh Bank melalui lelang yang melampaui jangka waktu sesuai ketentuan adalah Bank ditetapkan sebagai pembeli dari objek lelang, sehingga Hak Atas Tanah yang awalnya Hak Milik harus dilakukan degradasi menjadi HGB karena Bank Bukopin cabang Semarang adalah badan hukum swasta. Degradasi diatur dalam Keputusan Menteri Agraria Nomor 16/1997 tentang perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, kemudian dalam degradasi juga disertakan tahapan Pertimbangan Teknis Pertanahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No 15/2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. AYDA lebih dari satu tahun tidak memiliki sanksi tertentu tapi memiliki status kelancaran yang diatur dalam PBI Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum khususnya pasal 36. Namun meski demikian AYDA tetap memiliki konsekuensi dalam pelaksanaannya, yaitu seringnya perubahan hak atas tanah yang disertai dengan biaya-biaya pajak yang menyertainya, karena apabila tanah HGB atas nama Bank Bukopin dijual ke perorangan sangat dimungkinkan akan gradasi kembali menjadi Hak Milik.
2. Pengosongan dari objek secara yuridis diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014 tentang Pengosongan eksekusi Objek Hak Tanggungan, dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa terhadap pelalangan HT melalui KPKNL apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Pada prakteknya, sebelum menempuh jalur hukum, pihak Bank Bukopin cabang Semarang memilih untuk menyelesaikan dengan cara kekeluargaan. Penyelesaian kekeluargaan ini meliputi negosiasi dengan penghuni objek lelang agar penghuni tersebut mau mengosongkan objek lelang tersebut dengan penawaran uang tali asih dari Bank Bukopin yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhan penghuni untuk mencari tempat tinggal sementara. Cara ini dianggap lebih efektif dibandingkan menempuh jalur hukum.

DAFTAR PUSTAKA**Buku:**

- Andrianto. (2020). *Manajemen Kredit: Teori dan Konsep bagi Bank Umum*. Qiara Media.
- Darmawan, D. (2009). *75 Tanya Jawab Jual Beli Properti*. Visimedia.
- Evawati, J. (2014). Asas Publisitas Pada Hak Jaminan Atas Resi Gudang. *Yuridika*, 29(2).
- Hariyani, I. (2010). *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*. PT Elex Media Kmputindo.
- Indrajaya, R. (2016). *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*. Visimedia.
- Kuncoro, N. W. (2015). *97 Resiko Jual beli Properti*. Raih Asa Sukses.
- Purnamasari, I. D. (2010). *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Kaifa PT Mizan Pustaka.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana.
- Suyatno. (2007). *Dasar-Dasar Perkreditan*. PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Usman, R. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika.
- YLBHI. (2007). *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*. YLBHI.

Artikel Jurnal:

- Nurjannah, S. (2018). Eksistensi hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah (tinjauan filosofis). *Jurisprudentie*, 5, 195–205.
- Parwati, N. W. A. (2009). *Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) Berupa Tanah dan Bangunan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet di Bank Century, Tbk di Jakarta*. Universitas Diponegoro.
- Punarbawa, P. A. (2014). Kedudukan Hukum Akta Notaris dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 2(2).
- Purnamasari, I. D. (2010). *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Kaifa PT Mizan Pustaka.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana.
- Saraswati, R. A. (2012). Peranan Analisis Laporan Keuangan, Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur Dan Pengawasan Kredit Terhadap Efektivitas Pemberian Kredit Pada PD BPR Bank Pasar Kabupaten Temanggung. *Jurnal Nominal*, 1(1).
- Setyaningsih. (2018). Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Antara Kreditur DAN Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto. *Jurnal Akta*, 5(1).

- Sukirman, D. (2019). *Penyelesaian Utang yang Dijamin Hak Tanggungan Melalui Cara Agunan yang Diambil Alih Pada PT. Bank Syariah BUKOPIN Cabang Bukittinggi*. Universitas Andalas.
- Susanto. (2017). Perjanjian Kredit yang Dibuat Secara Baku pada Kredit Perbankan dan Permasalahan Pilihan Domisili Hukum Penyelesaian Sengketa (Studi Kasus Pada Bank Sumut Cabang Jakarta Pusat). *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*, 8(2), 21–40.
- Wiguna, K. O. S. (2013). Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 1(10).

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 71 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Tanah

PBI Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum

PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang