

MEKANISME PENGAMBILALIHAN AGUNAN OLEH BANK PEKREDITAN RAKYAT YANG DILETAKKAN HAK TANGGUNGAN TERKAIT PENYELESAIAN KREDIT MACET

I Gusti Ayu Dyah Pramesti, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:
Diahpramesti28@gmail.com

I Ketut Westra, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:
ketutwestrafh@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penulisan penelitian ini adalah untuk mengkaji, mengidentifikasi serta menganalisis pengaturan hukum berkaitan dengan status agunan yang diletakkan hak tanggungan dan mekanisme pengambilalihan agunan yang telah diletakkan hak tanggungan oleh Bank Pekreditan Rakyat dalam penyelesaian kredit macet. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan analisis. Hasil studi menunjukkan bahwa Hak Tanggungan dianggap sebagai jaminan pelunasan atas utang tertentu dan dalam hal kredit macet, pihak Bank atau BPR dapat melakukan upaya eksekusi atas agunan yang telah diletakkan hak tanggungan tersebut. Adapun mekanisme yang dapat ditempuh tidak luput dari upaya eksekusi Titel Eksekutorial dan Parate Eksekusi yang dalam pelaksanaannya harus melalui pelelangan yaitu melalui Penetapan Pengadilan Negeri atau melalui Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Kata Kunci: *Agunan, Bank Pekreditan Rakyat, Hak Tanggungan, Kredit Macet.*

ABSTRACT

This research aims to examine, identify and analyze the legal arrangements relating to the status of collateral placed under mortgage and the mechanism for taking over the collateral that has been placed under mortgage by Rural Banks in the settlement of bad loans. This study used normative legal research method with statutory approach, conceptual approach and analytical approach. The results of the study indicate that Mortgage is considered as a guarantee for the repayment of certain debts and in the case of bad loans, the Bank or Rural Bank can make efforts to execute the collateral that has been placed on the mortgage. The mechanism that can be taken does not escape the execution of the Executional Title and Execution Parate, which in its implementation must go through an auction, namely through the Determination of the District Court or through the State Property and Auction Service Office (KPKNL).

Keywords: *Collateral, Rural Banks, Mortgage Rights, Bad Credit.*

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Bank Pekreditan Rakyat (selanjutnya BPR) secara sederhana dapat dipahami sebagai salah satu lembaga perbankan yang kegiatan usahanya adalah menyalurkan kredit

kepada para pengusaha mikro, kecil dan menengah.¹ Umumnya, pihak Bank atau dalam hal ini BPR akan menyalurkan fasilitas kredit kepada orang atau badan usaha yang telah dipercaya. Penyaluran fasilitas kredit tersebut adalah salah satu hal yang biasa dilakukan oleh BPR untuk membantu pengembangan usaha dari pelaku usaha mikro, kecil dan menengah. Para pelaku usaha tersebut sering kali mengajukan kredit kepada pihak bank, seperti BPR sebagai upaya penambahan modal.

Pemberian kredit biasanya dapat disertai dengan adanya jaminan dari penerima kredit/debitur yang dijamin ke pihak Bank selaku pemberi kredit. Untuk itu, sebelum memberikan fasilitas kredit kepada pihak penerima kredit/debitur, bank harus melakukan penilaian terhadap karakter, watak, kemampuan, modal dan prospek usaha dari debitur tersebut.² Jaminan yang diberikan oleh pihak debitur dapat berupa Agunan.

Agunan merupakan jaminan tambahan yang umumnya diperlukan dalam pemberian fasilitas kredit. Agunan yang dijamin oleh pihak debitur harus diperiksa terlebih dahulu oleh pihak Bank selaku kreditur ini, penting bagi pihak Bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian.

Pengikatan atas suatu objek jaminan atau penjamin memerlukan suatu perjanjian tersendiri yang terpisah dari perjanjian pokok. Perjanjian ini dikenal dengan istilah perjanjian jaminan. Dalam suatu peristiwa utang piutang, terdapat setidaknya 2 (dua) perjanjian yaitu perjanjian utang piutang yang merupakan perjanjian pokok (*prinsipil*) dan perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian tambahan (*accessoire*) yang dibuat berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian pokok.

Pengertian dalam ketentuan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan, yang menentukan bahwa "Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah". Aset yang dijamin biasanya adalah berupa tanah, yang nantinya akan dibebankan hak tanggungan.

Adanya hak tanggungan atas aset yang dijamin akan memberikan hak dan kekuasaan kepada pihak Bank untuk mendapatkan pelunasan apabila di kemudian hari, pihak debitur tidak memenuhi kewajiban secara tepat waktu. Keberadaan hak tanggungan juga dipandang sebagai upaya untuk mendorong pihak debitur untuk tetap melakukan pemenuhan atas perjanjian kredit untuk mencegah terjadinya kehilangan atas jaminan yang diserahkan ke Bank.

Sebagai jaminan yang dibebankan hak tanggungan, keberadaan agunan menjadi penting dalam hal terjadi kredit macet pada nasabah tersebut. Keberadaan agunan sebagai aset merupakan jaminan yang diberikan kepada Bank apabila nasabah tidak bisa melunasi kredit yang telah difasilitasi oleh pihak Bank. Diletakkannya hak tanggungan atas tanah/objek yang menjadi jaminan utang, maka Kreditur dapat secara langsung mengeksekusi tanah atau objek yang menjadi jaminan utang tersebut.

¹Prabandari, Grace Ayu, Agus Nurdin, and Mujiono Hafidh Prasetyo. "Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang." *Notarius* 14, no. 1: 581-597.

²*Ibid.*

Masalah seringkali timbul ketika pihak debitur wanprestasi atau cidera janji dengan tidak melakukan sesuatu sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Pada hakekatnya, dalam hal terjadinya wanprestasi atau cidera janji oleh debitur, maka pihak Bank selaku Kreditur dapat mengambil alih agunan dari pihak debitur tidak dapat melunasi kredit yang telah difasilitasi oleh pihak Bank.

Hal ini seharusnya dapat terjadi secara otomatis mengingat obyek tanggungan atau agunan telah berada pada pemegang hak tanggungan. Namun, tidak jarang terjadi perlawanan dari pihak debitur baik berupa gugatan ataupun perlawanan dengan usaha menolak eksekusi pengosongan rumah. Selain itu, tidak jarang BPR tidak diizinkan atau diperbolehkan untuk mengambil alih agunan kredit macet melalui lelang di kantor lelang.³

Hal ini pernah dialami oleh salah satu BPR di Bali, yaitu BPR Lestari. Pada tahun 2020 lalu, pihak BPR Lestari melalui kuasa hukumnya mengajukan uji materiil atau *judicial review* ke Mahkamah Konstitusi (selanjutnya MK) terhadap ketentuan dalam Pasal 12 huruf a ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya UU Perbankan). Ketentuan pasal tersebut ditentukan bahwa: Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

Ketentuan dalam Pasal 12A UU Perbankan tersebut dipandang hanya memberikan hak kepada Bank Umum untuk mengambil alih agunan kredit macet dari pihak debitur melalui mekanisme lelang. Aturan ini sering dijadikan alasan untuk tidak memberikan izin kepada BPR untuk mengambil alih agunan kredit macet nasabahnya melalui mekanisme lelang di kantor lelang. Hal ini tentu menjadi ancaman bagi BPR apabila BPR tidak dapat mengambil alih agunan milik nasabah melalui kantor lelang. Proses kredit yang tidak dapat diselesaikan ini dapat mengancam likuiditas BPR.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan tersebut, maka penting untuk mengkaji secara mendalam isu hukum mengenai pengaturan hukum berkaitan dengan status agunan yang diletakkan hak tanggungan dan mekanisme pengambilalihan agunan yang telah diletakkan hak tanggungan oleh Bank Perkreditan Rakyat.

Penelitian ini jika dibandingkan dengan beberapa studi terdahulu memiliki kesamaan dari segi topik, yaitu mengkaji mengenai mekanisme penyelesaian kredit macet yang telah diletakkan hak tanggungan, namun fokus kajiannya berbeda. Tulisan ini menekankan status agunan yang telah diletakkan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan mengkaji mengenai mekanisme yang dapat dalam hal pengambil alihan agunan oleh BPR yang telah diletakkan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet.

³Dewi Divianta, 2020, Liputan6.com, "Tak Bisa Sita Agunan Kredit Macet, BPR Lestari Bali Ajukan Uji Materiil ke MK", URL: <https://www.liputan6.com/regional/read/4419506/tak-bisa-sita-agunan-kredit-macet-bpr-lestari-bali-ajukan-uji-materiil-ke-mk>, diakses pada 1 Oktober 2021.

Studi terdahulu dilakukan oleh Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, dan Bambang Winarno pada tahun 2018 yang mengkaji mengenai "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan".⁴ Adapun fokus kajian dalam penelitian ini adalah mengenai pelaksanaan eksekusi lembaga hak jaminan terhadap hutang macet dan kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan. Fandil, Fandil dan Fitika Andraini pada tahun 2021 mengkaji mengenai "Penyelesaian Kredit Macet PT. BPR Arto Moro Semarang Melalui Eksekusi Hak Tanggungan".⁵ Adapun fokus kajian pada penelitian ini adalah mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Arto Moro Semarang dan faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ilmiah kali ini adalah sebagai berikut:

- 1.2.1. Bagaimana pengaturan hukum berkaitan dengan status agunan yang diletakkan hak tanggungan?
- 1.2.2. Bagaimana mekanisme pengambilalihan agunan yang telah diletakkan hak tanggungan oleh Bank Pekreditan Rakyat dalam penyelesaian kredit macet?

1.3. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penulisan penelitian ini adalah untuk mengkaji, mengidentifikasi serta menganalisis pengaturan hukum berkaitan dengan status agunan yang diletakkan hak tanggungan. Tulisan ini juga mengkaji mengenai mekanisme pengambilalihan agunan yang telah diletakkan hak tanggungan oleh Bank Pekreditan Rakyat dalam penyelesaian kredit macet.

II. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan pada tulisan ini adalah metode penelitian hukum normatif dimana dilakukan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, serta pendekatan analisis. Studi dokumen dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki, maka dapat dipahami bahwa penelitian hukum normatif menjadi salah satu proses untuk dapat menemukan

⁴Widjaja, Adi, Abdul Rachmad Budiono, and Bambang Winarno. "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 3, no. 1 (2018): 1-7.

⁵Fandil, Fandil, and Fitika Andraini. "Penyelesaian Kredit Macet PT. BPR Arto Moro Semarang Melalui Eksekusi Hak Tanggungan" *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum* 22, no. 1 (2021): 11-22.

aturan, prinsip, ataupun doktrin hukum dengan tujuan untuk menemukan jawaban atas permasalahan hukum yang terjadi.⁶

III. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pengaturan Hukum Berkaitan dengan Status Agunan yang Diletakkan Hak Tanggungan

Secara umum, hak tanggungan merupakan salah satu bentuk hak kebendaan yang memberikan jaminan hak kepada si pemegang hak kreditor suatu kedudukan yang lebih baik daripada kreditor yang lain.⁷ Adapun hak kebendaan yang memberikan jaminan lainnya adalah hak gadai, hak fidusia, dan hak hipotek.⁸

Merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya UU Hak Tanggungan), dapat dipahami bahwa:

“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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan secara jelas memberikan batasan mengenai pengertian hak tanggungan.⁹ Hak ini timbul sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, termasuk dan tidak terbatas pada benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hak tanggungan ini diperuntukkan sebagai pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan utama pada kreditor.

Timbulnya hak tanggungan yang diletakkan pada hak atas tanah umumnya terjadi jika seseorang meminjam sejumlah uang (selanjutnya Debitur) kepada suatu Bank, termasuk juga pada BPR. Sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh BPR, umumnya pihak BPR akan meminta benda yang akan dijadikan jaminan atau agunan terhadap pinjaman atau utang tersebut. Adapun syarat yang umumnya ditetapkan oleh pihak Bank adalah bahwa nilai benda jaminan yang dijaminakan tersebut harus lebih tinggi dari nilai utang mengingat benda yang dijaminakan tersebut nantinya akan digunakan sebagai penjamin atas pelunasan utang.

⁶Mukti Fajar, N. D, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif & Empiris*. Pustaka Pelajar, Jakarta, h. 90.

⁷Slamet, Sri Redjeki. "Perlindungan Hukum Dan Kedudukan Kreditor Separatis Dalam Hal Terjadi Kepailitan Terhadap Debitor." In *Forum Ilmiah*, vol. 13, pp. 52-59. 2016.

⁸Mumek, Regita A. "Hak-Hak Kebendaan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata." *Lex Administratum* 5, no. 2 (2017).

⁹Risa, Yulia. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Wanprestasi Debitor Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Normative Jurnal Ilmiah Hukum* 5, no. 2 November (2017): 78-93.

Atas benda tersebut kemudian diletakkan hak tanggungan yang dituangkan dalam bentuk "Akta Pemberian Hak Tanggungan" (selanjutnya APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya PPAT).¹⁰ APHT ini kemudian didaftarkan di kantor pertanahan setempat. APHT selanjutnya digunakan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang kemudian dijadikan sebagai dasar bagi Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 14 ayat (1) UU Hak Tanggungan.¹¹

Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan memuat irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.¹² Irah-irah sebagaimana dimuat dalam sertipikat Hak Tanggungan ini dikenal dengan istilah "*title eksekutorial*" memberikan kewenangan bagi Kreditur untuk melakukan upaya eksekusi atas objek jaminan.¹³

Upaya eksekusi ini dimungkinkan mengingat dalam ketentuan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan ditentukan bahwa "sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak tanah". Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 14 ayat (5).

Kredit macet mengatur bahwa, agunan yang telah diletakkan Hak Tanggungan dapat dilakukan upaya eksekusi sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan. Adapun beberapa upaya eksekusi yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut:

a. Parate eksekusi (Parate executie)

Parate eksekusi diartikan sebagai otoritas yang dimiliki untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate executie*, dalam hal ini dipahami bahwa dalam hal debitur terbukti melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan, tanpa harus meminta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara, dimana dalam hal ini terdapat aturan hukum yang tidak memerlukan adanya sita terlebih dahulu,

¹⁰Irfandi, Dicky. "TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN COVER NOTE BERKAITAN DENGAN PERJANJIAN KREDIT (STUDI KASUS COVER NOTE NO: 209/SK-NF/XII/2013 DIBUAT OLEH NOTARIS FMO DI CIKARANG, BEKASI)." *Indonesian Notary* 1, no. 001 (2019).

¹¹Siswanto, Cecep Tedi. "PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG DIDAHULUI SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA DI WILAYAH DAERAH ISTIWEWA YOGYAKARTA." *Jurnal Cakrawala Hukum* 12, no. 1 (2016).

¹²Wiguna, I. Wayan Jody Bagus. "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Acta Comitatus* 5, no. 1 (2020): 79-88.

¹³Rinaldi, Yosua. "ANALISIS YURIDIS PERLAWANAN PELAKSANAAN ATAS EXECUTORIAL TITEL HAK TANGGUNGAN PADA PENGADILAN NEGERI." *JURNAL ILMIAH LIVING LAW* 8, no. 2 (2016).

sehingga tidak perlu melibatkan juru sita.¹⁴ Upaya ini cenderung lebih mudah dan biayanya pun lebih murah.

Upaya ini merupakan eksekusi atas Hak Tanggungan yang dapat dilakukan oleh pihak Kreditur atau Bank tanpa meminta bantuan Pengadilan atau proses peletakkan sita jaminan. Karenanya, pelaksanaan *parate eksekusi* tidak mendasarkan pada ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg¹⁵;

b. Title Eksekutorial (Titel executie)

Titel eksekutorial umumnya wajib dilaksanakan melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri dengan cara menggunakan ketentuan Pasal 224 HIR/Rbg tentang eksekusi *groose* akta yang mempunyai Titel Eksekutorial.¹⁶ Upaya ini merupakan eksekusi Hak Tanggungan yang berdasar pada irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*". Dimuatnya kata-kata tersebut mempertegas kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Title eksekutorial tersebut juga merupakan suatu simbol bahwa suatu dokumen atau naskah memiliki kekuatan eksekusi dengan bantuan dari alat Negara.¹⁷

c. Penjualan Dibawah Tangan;

Upaya ini dapat dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak, yaitu pihak Debitur selaku pemberi Hak Tanggungan dan pihak Bank/BPR atau Kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan. Adapun hal yang patut diperhatikan dalam upaya ini adalah bahwa penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu, akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan.¹⁸

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan timbul sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah dan tidak terbatas pada benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hak Tanggungan dianggap sebagai jaminan pelunasan atas utang tertentu. Hak Tanggungan kemudian dituangkan dalam bentuk APHT yang selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk kemudian dituangkan dalam bentuk Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat ini memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum.

¹⁴Cahyono, Yudhis Tira. "Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt. G/2013/Pn. Psp. Sbh." *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum* (2016).

¹⁵Panjaitan, Rose. "Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Perdata." *JUSTITIA JURNAL HUKUM* 2, no. 2 (2018).

¹⁶*Ibid.*

¹⁷Martam, Nurmin K., and MH SH. "TINJAUAN YURIDIS NORMATIF TENTANG PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM HAL PERJANJIAN GADAI." *PROSIDING*: 107.

¹⁸Risa, Yulia. *Loc. cit.*

Sehingga, dalam hal kredit macet, pihak Bank atau BPR dapat melakukan upaya eksekusi atas agunan yang telah diletakkan hak tanggungan tersebut.

3.2. Mekanisme Pengambilalihan Agunan yang Telah Diletakkan Hak Tanggungan oleh Bank Pekreditan Rakyat Dalam Penyelesaian Kredit Macet

Kredit macet mengatur pihak BPR selaku Kreditur dapat melakukan beberapa mekanisme untuk mengambilalih agunan yang telah diletakkan Hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet. Adapun mekanisme yang dapat ditempuh tidak luput dari upaya eksekusi Titel Eksekutorial dan Parate Eksekusi yang dalam pelaksanaannya harus melalui pelelangan.

Secara umum, mekanisme lelang juga dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara, yaitu melalui Penetapan Pengadilan Negeri atau melalui Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya KPKNL)

a. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Penetapan Pengadilan Negeri

Proses lelang eksekusi hak tanggungan melalui Penetapan Pengadilan Negeri memerlukan waktu setidaknya beberapa bulan. Jangka waktu tersebut terdiri dari beberapa tahapan termasuk namun tidak terbatas pada penetapan teguran/*aanmaning* untuk termohon eksekusi, penetapan sita eksekusi, penetapan perintah eksekusi lelang, dan pengajuan permohonan lelang oleh Ketua Pengadilan Negeri kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk kemudian tahapan lelang akan diselenggarakan oleh KPKNL.

Apabila setelah terdapat pemenang lelang/Pembeli dan telah dikeluarkan Risalah Lelang, namun debitor/tereksekusi tidak mengosongkan objek lelang maka diperlukan pengajuan permohonan eksekusi riil/pengosongan ke Pengadilan Negeri oleh Pembeli, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 218 ayat (2) Rbg jo. Keputusan Dirjen BPUMARI No. 40/DJU/SK/HM.02.3./1/2019.¹⁹ Oleh karena itu, proses lelang eksekusi hak tanggungan melalui Penetapan Pengadilan Negeri dapat dikatakan kurang efektif karena memerlukan waktu serta proses yang cukup lama.

Selain kurang efektif dalam hal waktu dan proses, lelang eksekusi hak tanggungan melalui Penetapan Pengadilan Negeri memerlukan biaya yang tidak sedikit. Adapun biaya-biaya yang dapat dihitung diawal yaitu berupa bea permohonan lelang per debitor, tarif PNBPN, Panjar perkara permohonan eksekusi (sesuai radius) dan pengeluaran lain sebagaimana Lampiran PP No. 5 Tahun 2019, Instruksi Dirjen BPUMARI No. 3207/DJU/SK/PS.01/10/2019, SP KPN Negara No. W24-U4/117/HK.02/4/2021.

b. Mekanisme Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL

Mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL relatif lebih cepat dibandingkan dengan lelang eksekusi dengan Penetapan Pengadilan Negeri. Hal

¹⁹Fadhilah, Muhammad. "TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN EKSEKUSI RIIL DALAM PUTUSAN PERADILAN PERDATA." *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)* 1, no. 2 (2021): 875-888.

ini dikarenakan kreditor selaku Penjual dapat langsung mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dengan jenis eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan yaitu **irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** sehingga tidak diperlukan penetapan pengadilan terlebih dahulu, sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan,²⁰ sepanjang dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 26 ayat (1) Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 jo. Lampiran Permenkeu No. 213/PMK.06/2020.

Mekanisme ini terdapat beberapa syarat tambahan yaitu berupa berupa jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat dan meneliti fisik objek, pengambilan objek dan penjelasan lelang kepada Pembeli termasuk namun tidak terbatas kewajiban pemenang lelang/pembeli untuk mengajukan permohonan eksekusi riil/pengosongan ke Pengadilan Negeri dalam hal debitor masih menguasai objek lelang pasca terbitnya Risalah Lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 jo. Pasal 218 ayat (2) Rbg jo. Keputusan Dirjen BPUMARI No. 40/DJU/SK/HM.02.3./1/2019).

Penjual juga wajib untuk mengumumkan proses lelang atas barang tidak bergerak dilakukan sebanyak 2 kali. Pengumuman pertama **dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian** dan diatur sedemikian rupa berselang 15 hari dengan pengumuman kedua. Untuk pengumuman kedua **harus dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang di surat kabar harian**, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf e Permenkeu 213/2020.

Mengenai biaya lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL akan dikenakan bea permohonan lelang per debitor, bea lelang atas benda tidak bergerak yang dibayarkan penjual sebesar 2% dari pokok lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 84 ayat (1) Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 jo. Lampiran PP 62 Tahun 2020.

Selain biaya tersebut, penjual juga dikenakan pajak penghasilan atas pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan senilai 2.5% dari nilai jual menurut risalah lelang, sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) huruf a jo. Pasal 2 ayat (2) huruf b PP No. 34 Tahun 2016. Sedangkan untuk biaya permohonan eksekusi riil/pengosongan dikenakan menurut ketentuan yang tercantum di dalam Lampiran PP No. 5 Tahun 2019, Instruksi Dirjen BPUMARI No. 3207/DJU/SK/PS.01/10/2019, SP KPN Negara No. W24-U4/117/HK.02/4/2021.

Selain itu, pengalihan juga dapat dilakukan dengan metode penjualan di bawah tangan. Dalam mekanisme ini dibutuhkan adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, yaitu Debitur dan Kreditor dengan tujuan untuk memperoleh harga penjualan yang lebih tinggi.

²⁰Suwandi, Dimas Nur Arif Putra. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan." *Media Iuris* 1, no. 3 (2018): 420-438.

Pengambil alihan agunan melalui mekanisme penjualan dibawah tangan atas memerlukan persetujuan dari pemilik agunan itu sendiri. Pemilik agunan dapat memberikan persetujuan untuk menjual agunannya dengan memberikan surat kuasa untuk menjual, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan.²¹

Merujuk pada ketentuan dalam ketentuan Pasal 12A ayat (1) dan ayat (2) UU Perbankan dapat dipahami bahwa surat kuasa untuk menjual yang diberikan oleh pemilik agunan tidak boleh lebih dari 1 (satu) tahun.²² Selain itu, sebelum rencana pelepasan agunan dilakukan di bawah tangan, maka atas pelepasan tersebut harus terlebih dahulu diumumkan pada **sekurang-kurangnya 2 (dua) surat kabar**, sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan.²³ Dalam praktiknya mekanisme sering mengalami kendala karena debitor masih menguasai atau menempati jaminan, sehingga dibutuhkan alat Negara (kepolisian) untuk membantu proses pengosongan agar dapat dilaksanakan tanpa disertai dengan penetapan pengadilan.

Berdasarkan paparan tersebut di atas dapat dipahami bahwa dalam hal kredit macet, pihak BPR selaku Kreditur dapat melakukan beberapa mekanisme untuk mengambil alih agunan yang telah diletakkan Hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet. Adapun mekanisme yang dapat ditempuh tidak luput dari upaya eksekusi Titel Eksekutorial dan Parate Eksekusi yang dalam pelaksanaannya harus melalui pelelangan yaitu melalui Penetapan Pengadilan Negeri atau melalui Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

IV. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas dapat dipahami bahwa merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya UU Hak Tanggungan), Hak Tanggungan dianggap sebagai jaminan pelunasan atas utang tertentu. Hak Tanggungan kemudian dituangkan dalam bentuk APHT yang selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk kemudian dituangkan dalam bentuk Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat ini memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum. Sehingga, dalam hal kredit macet, pihak Bank atau BPR dapat melakukan upaya eksekusi atas agunan yang telah diletakkan hak tanggungan tersebut.

Hak Tanggungan timbul menjadi hak jaminan yang merupakan beban dari hak atas tanah serta terbatas pada semua benda lainnya yang menjadi satu kesatuan mengikuti tanah tersebut. Hak tanggungan digunakan sebagai penjamin dalam

²¹ Risa, Yulia. *Loc. cit.*

²² Enoch, Lady Davina Windsor. "Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pembelian dan Penjualan Agunan Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan." *LEX PRIVATUM* 7, no. 1 (2019).

²³ Risa, Yulia. *Loc. cit.*

pelunasan atas utang tertentu. APHT kemudian menjadi sarana dituangkannya hak tanggungan yang kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan setempat dimana selanjutnya akan dituangkan ke dalam bentuk sertipikat Hak Tanggungan. Kekuatan hukum yang dimiliki sertipikat ini bersifat eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum. Sehingga, dalam hal kredit macet pihak Bank atau BPR dapat melakukan upaya eksekusi terhadap bangunan yang telah diletakan hak tanggungan tersebut. Adapun mekanisme yang tidak luput dari upaya eksekusi Titel Eksekutorial dan Parate Eksekusi yang dalam pelaksanaannya harus melalui pelelangan yaitu melalui Penetapan Pengadilan Negeri atau melalui Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Mukti Fajar, N. D., Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif & Empiris*. (Pustaka Pelajar, Jakarta, 2010).

Jurnal

Cahyono, Yudhis Tira. "Eksekusi Hak Tanggungan Yang Menggunakan Upaya Parate Eksekusi Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt. G/2013/Pn. Psp. Sbh." *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum* (2016).

Enoch, Lady Davina Windsor. "PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI PEMBELIAN DAN PENJUALAN AGUNAN OLEH PIHAK BANK MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN." *LEX PRIVATUM* 7, no. 1 (2019).

Fadhilah, Muhammad. "TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN EKSEKUSI RIIL DALAM PUTUSAN PERADILAN PERDATA." *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)* 1, no. 2 (2021): 875-888.

Fandil, Fandil, and Fitika Andraini. "PENYELESAIAN KREDIT MACET PT. BPR ARTO MORO SEMARANG MELALUI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN." *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum* 22, no. 1 (2021): 11-22.

Irfandi, Dicky. "TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN COVER NOTE BERKAITAN DENGAN PERJANJIAN KREDIT (STUDI KASUS COVER NOTE NO: 209/SK-NF/XII/2013 DIBUAT OLEH NOTARIS FMO DI CIKARANG, BEKASI)." *Indonesian Notary* 1, no. 001 (2019).

Martam, Nurmin K., and MH SH. "TINJAUAN YURIDIS NORMATIF TENTANG PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM HAL PERJANJIAN GADAI." *PROSIDING*: 107.

Mumek, Regita A. "Hak-Hak Kebendaan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata." *Lex Administratum* 5, no. 2 (2017).

Panjaitan, Rose. "Pengaturan dan Pelaksanaan Parate Eksekusi Diluar Hukum Acara Perdata." *JUSTITIA JURNAL HUKUM* 2, no. 2 (2018).

Prabandari, Grace Ayu, Agus Nurdin, and Mujiono Hafidh Prasetyo. "Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang." *Notarius* 14, no. 1: 581-597.

- Rinaldi, Yosua. "ANALISIS YURIDIS PERLAWANAN PELAKSANAAN ATAS EXECUTORIAL TITEL HAK TANGGUNGAN PADA PENGADILAN NEGERI." *JURNAL ILMIAH LIVING LAW* 8, no. 2 (2016).
- Risa, Yulia. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Normative Jurnal Ilmiah Hukum* 5, no. 2 November (2017): 78-93.
- Siswanto, Cecep Tedi. "PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG DIDAHULUI SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA DI WILAYAH DAERAH ISTIWEWA YOGYAKARTA." *Jurnal Cakrawala Hukum* 12, no. 1 (2016).
- Slamet, Sri Redjeki. "Perlindungan Hukum Dan Kedudukan Kreditur Separatis Dalam Hal Terjadi Kepailitan Terhadap Debitur." In *Forum Ilmiah*, vol. 13, pp. 52-59. 2016.
- Suwandi, Dimas Nur Arif Putra. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan." *Media Iuris* 1, no. 3 (2018): 420-438.
- Widjaja, Adi, Abdul Rachmad Budiono, and Bambang Winarno. "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 3, no. 1 (2018): 1-7.
- Wiguna, I. Wayan Jody Bagus. "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Acta Comitatus* 5, no. 1 (2020): 79-88.

Website

- Dewi Divianta, 2020, Liputan6.com, "Tak Bisa Sita Agunan Kredit Macet, BPR Lestari Bali Ajukan Uji Materiil ke MK", URL: <https://www.liputan6.com/regional/read/4419506/tak-bisa-sita-agunan-kredit-macet-bpr-lestari-bali-ajukan-uji-materiil-ke-mk>, diakses pada 1 Oktober 2021.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632)