

## KEPASTIAN HUKUM ATAS PEMBELIAN AGUNAN OLEH KREDITUR SECARA LELANG DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET

Michelle

[michelle732028@gmail.com](mailto:michelle732028@gmail.com)

Universitas Narotama Surabaya

***Abstract:** One technique that makes the process of liquidating collateral for debt repayment easier is the Mechanism of Foreclosed Collateral. The provisions in Law No. 7 of 1992 on Banking, Article 12A, which states that commercial banks may purchase all or part of the collateral, either through an auction or outside of one, based on the collateral owner's voluntary surrender or a power of attorney granted by the collateral owner to sell outside of an auction in the event that the debtor defaults on the bank's obligations, are among the legal aspects of the takeover of collateral and auction procedures regulated under Minister of Finance Regulation No. 122 of 2023, with the condition that the collateral must be liquidated as soon as possible. The legal ramifications of unsold collateral are not, however, governed by the law. As a result, many collaterals are left in limbo for years without being liquidated, creating confusion about the bank's ownership position and making execution difficult. In order to resolve non-performing loans, this study intends to examine the legal certainty of creditors' acquisition of collateral through auction procedures. This study uses a normative juridical method, which looks at the law in light of previous rulings.*

***Keywords:** Legal Certainty, Foreclosed Collateral Mechanism, Non-Performing Loans.*

**Abstrak:** Mekanisme Agunan yang Diambil Alih (AYDA) merupakan salah satu cara yang mempermudah proses pencairan agunan dalam rangka pelunasan utang. Penelitian ini mengkaji berbagai aspek hukum yang terkait dengan pengambilan alih agunan (AYDA) dan prosedur lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No 122 Tahun 2023, termasuk peraturan yang diatur pada UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 12A yang mengatur 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 wajib dicairkan secepatnya akan tetapi Undang-Undang tersebut tidak mengatur akibat hukum terhadap kedudukan Agunan yang tidak berhasil tercairkan. Hal ini menyebabkan banyak jaminan yang tertunda proses penjualannya oleh bank selama bertahun-tahun, sehingga tidak dapat segera dicairkan. Akibatnya, muncul masalah ketidakjelasan terkait kepemilikan jaminan oleh bank, yang kemudian menjadi kendala dalam pelaksanaan eksekusi. Dalam konteks penyelesaian kredit macet, penelitian ini mengkaji kepastian hukum pembelian agunan oleh kreditur melalui lelang. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan terhadap perundang-undangan yang dihubungkan dengan kasus yang ada.

**Kata Kunci :** Kepastian Hukum, Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih, Kredit Macet

## **PENDAHULUAN**

Kegiatan perkreditan sering kali ditemui wanprestasi dari debitur, yang berdampak pada eksekusi objek agunan yang diagunkan debitur kepada kreditur untuk memperoleh dana tersebut. Perkembangan zaman seiring dengan semakin tingginya kebutuhan akan ketersediaan modal, yang utamanya diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Upaya penyelesaian dan pemulihan hak-hak kreditur tidak dapat dilepaskan dari eksekusi yang dilakukan oleh kreditur. Kreditur harus menggunakan lembaga umum, yaitu lembaga lelang, untuk melaksanakan eksekusi. Masyarakat umum saat ini membutuhkan lembaga lelang yang merupakan badan hukum. Apabila terjadi sengketa antara debitur dan kreditur dalam lingkup jaminan, salah satu tugas lembaga lelang adalah melaksanakan lelang eksekusi. Melalui fungsi utama adalah mengumpulkan dana dari masyarakat mendistribusikannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit untuk mendorong pertumbuhan, lembaga perbankan memainkan peran penting dalam menggerakkan roda perekonomian.

Pembayaran kredit tertentu yang tersalurkan untuk masyarakat mungkin tidak berjalan sebagaimana mestinya dalam setiap pelaksanaannya. Kadang kala, bank terpaksa mengambil risiko kerugian sebagai akibat ketidakpatuhan debitur terhadap ketentuan Perjanjian Kredit. Risiko ini disebut sebagai risiko kredit. Meningkatnya jumlah kredit bermasalah di bank akan meningkatkan rasio kredit bermasalah (NPL) terhadap total kredit, yang akan berdampak buruk pada kesehatan bank jika risiko ini tidak dikelola dengan baik oleh lembaga tersebut. Bank menggunakan sejumlah strategi untuk mengurangi risiko kredit, termasuk menggunakan prosedur seleksi dan penilaian yang ketat saat memberikan kredit kepada peminjam, meminta agunan dari peminjam sebagai jaminan kredit, dan menawarkan asuransi penutupan kredit. Agunan dapat dijamin oleh lembaga hipotek berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UU Hak Tanggungan), lembaga penjaminan gadai berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), atau lembaga penjaminan fidusia berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang fidusia, jika agunan berupa benda bergerak.

Seseorang dapat memiliki hak mengeksekusi aset dengan menjualnya secara di bawah tangan atau melalui lelang kepada siapa saja, termasuk kreditur. Bank umum (baik BUMN maupun swasta) dapat menyelesaikan kredit macet di luar pengadilan dengan mengambil agunan debitur atau menyerahkan agunan debitur. Di sisi lain, eksekusi hak agunan dapat dilakukan dengan penjualan di bawah tangan atau lelang kepada masyarakat umum (termasuk kreditur sendiri). Peraturan Bank Indonesia (PBI 7/2005) dan Undang-Undang Perbankan (UU 10/1998) telah menyeragamkan praktik ini, sehingga Bank bebas menggunakannya tanpa rasa takut. Pola Asset-Settlement sering digunakan oleh bank untuk menyelesaikan piutang tak tertagih. Pasal 70 ayat 4 Peraturan Bank Indonesia (PBI 7/2005) menjelaskan bahwa "Penghapusan tagih dalam rangka Restrukturisasi Kredit dan Penyelesaian Kredit dimaksudkan demi transparansi kepada debitur". Ketentuan ini juga mengatur pelunasan utang debitur atau pengambilalihan agunan. Dalam PBI 7/2005 Pasal 1 angka 15 disebutkan bahwa "Agunan Diambil Alih yang selanjutnya disebut AYDA adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui lelang maupun di luar lelang berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank". Pengertian tersebut juga mengatur pola asset settlement. Alternatif lain selain menempuh jalur pengadilan untuk menyelesaikan kredit yang macet di bank umum (baik milik negara maupun swasta) adalah dengan menyita agunan debitur atau menyerahkan agunan tersebut (Asset Settlement). Kualitas AYDA yang telah diselesaikan adalah sebagai berikut: (a) Lancar untuk yang memiliki waktu satu tahun; (b) Kurang Lancar untuk yang memiliki waktu satu tahun hingga

tiga tahun; (c) Diragukan untuk yang memiliki waktu tiga hingga lima tahun; dan (d) Macet untuk yang memiliki waktu lima tahun atau lebih.

Berdasarkan Petunjuk Pelaksanaan Lelang AYDA dalam Peraturan Menteri Keuangan No 122 Tahun 2023, kreditur memiliki waktu satu tahun untuk menjadi pembeli agunan nasabah dan setelah jangka waktu tersebut, bank akan dianggap sebagai pembeli. Namun, peraturan ini menuai kontroversi di masyarakat karena peraturan tersebut menjadi peraturan yang kabur serta menjadi pertentangan dengan peraturan lainnya. Pembelian agunan pada hakikatnya bukan merupakan bagian dari kegiatan operasional rutin bank, karena peran utama bank adalah sebagai lembaga perantara keuangan yang mengelola penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat umum, bukan sebagai badan usaha yang terlibat dalam penjualan dan pembelian agunan. Oleh karena itu, secara prinsip, bank seharusnya segera menjual agunan yang telah diambil alih. Hal ini sejalan dengan ketentuan hukum jaminan yang menegaskan bahwa agunan tidak boleh dikuasai oleh kreditur. Peraturan tersebut pada akhirnya mengakibatkan cela untuk dasar gugatan, yang dapat berupa partij verzet, derden vervet, atau litigasi perdata yang diajukan di pengadilan negeri setempat karena itu, proses eksekusi agunan menjadi lebih rumit dan lebih banyak kerugian terjadi bagi kreditur karena akibat dari peraturan tersebut seperti mengakibatkan banyak agunan yang proses penjualannya ada yang sampai berhenti selama tiga tahun.

Penelitian sebelumnya membantu peneliti menemukan inspirasi dan analogi untuk penelitian baru. Ini juga membantu untuk memposisikan penelitian. Penelitian sebelumnya yang dipakai untuk membahas jurnal ini adalah penelitian dari judul “Keabsahan Penetapan Mekanisme Agunan Yang Diambil Aih (AYDA) Sebagai Bentuk Alternatif Upaya Dalam Penyelesaian Kredit Macet” oleh Zuhdi Falah yang berasal dari Universitas Islam Indonesia. Dalam hasil penelitian tersebut, pembahasan penulis Zuhdi Falah adalah mengenai penerapan agunan yang diambil alih (AYDA) dalam penyelesaian kredit macet oleh debitur wanprestasi. Yang menjadi perbedaan dengan penelitian ini adalah disini penulis lebih berfokus pada pengaturan hukum yang bertentangan sedangkan penulis Zuhdi Falah lebih berfokus pada keefektifan penerapan mekanisme AYDA beserta hambatannya dalam pengekskusian sebagai upaya penyelesaian kredit macet. Penelitian ini hanya membahas aspek hukum perundang-undangan yang berkaitan dengan subjek dari perspektif kreditur dalam proses pengambilalihan agunan. Temuan penelitian yang akan diteliti mengarah pada permasalahan mengenai pengambilalihan agunan seperti terdapat ketidakjelasan atau kerumitan dalam beberapa aspek peraturan perundang-undangan yang mengatur AYDA sehingga merugikan para pihak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melihat apakah peraturan yang mengatur pengambilalihan agunan untuk penyelesaian kredit macet memiliki kepastian hukum dan akibat hukum bagi kreditur.

Berdasarkan uraian di atas maka dibuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa kepastian hukum pengaturan pembelian agunan debitur oleh kreditur guna penyelesaian kredit macet?
2. Apa akibat hukum agunan yang diambil alih oleh Bank melalui lelang jika jangka waktu melebihi ketentuan?

## **METODE PENELITIAN**

Dengan menggunakan sejumlah aturan untuk mengkaji ketentuan mekanisme implementasi AYDA, penulis menggunakan metode penelitian normatif dalam karya ini. Penelitian ini memberikan penyelidikan mendalam terhadap masalah hukum yang disajikan menggabungkan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Berikut ini adalah beberapa contoh sumber daya hukum yang digunakan untuk penelitian ini:

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari undang-undang yang menetapkan sanksi

administratif.

- b. Bahan hukum sekunder, mencakup bahan tertulis seperti buku, teks, kamus, dan jurnal hukum, selain bahan hukum primer.
- c. Bahan hukum tersier, yang mencakup bahan hukum primer dan sekunder serta kamus dan ensiklopedia hukum.

Data yang dikumpulkan dalam studi hukum normatif adalah contoh teknik pengumpulan data yang berasal dari sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Untuk memperoleh hukum primer, seseorang dapat membaca sumber pustaka termasuk undang-undang, peraturan, buku, dan jurnal ilmiah; untuk mengumpulkan data sekunder, seseorang dapat melakukan wawancara dengan narasumber; dan untuk melakukan pencarian bahan hukum, seseorang dapat menggunakan berbagai internet. Objek dari penelitian ini adalah untuk menetapkan aturan kepastian hukum yang memastikan kreditor dapat secara sah membeli kembali agunan menggunakan mekanisme Aset yang Diambil Alih (AYDA), yang merupakan salah satu cara untuk menangani utang macet yang disebabkan oleh debitur yang gagal bayar yang menggunakan hak hipotek mereka. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif untuk analisis data, yang dapat didefinisikan sebagai metode yang tidak bergantung pada perhitungan numerik yang memperoleh pengetahuan, merumuskan hipotesis, dan memberikan deskripsi terperinci merupakan tujuan dari penelitian kualitatif ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. kepastian hukum pengaturan pembelian agunan debitur oleh kreditur guna penyelesaian kredit macet**

Dalam sistem perbankan, wanprestasi atau kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya dapat menimbulkan konsekuensi hukum. Untuk mengantisipasi risiko ini, bank mensyaratkan adanya agunan atau jaminan dalam perjanjian kredit. Berdasarkan KUH Perdata dan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi agunan guna memperoleh kembali dana yang dipinjamkan. UUHT memberikan tiga mekanisme eksekusi hak tanggungan, yaitu eksekusi parate, eksekusi hak milik, dan penjualan di bawah tangan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 mengizinkan kreditor yang memiliki izin untuk membeli agunan dalam lelang, selama memenuhi peraturan perundang-undangan. Dengan adanya regulasi ini, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan lebih cepat dan efisien tanpa melalui proses hukum yang panjang, sehingga menjamin kepastian hukum bagi kreditur sekaligus melindungi hak debitur.

Pada umumnya, kreditor memberikan tiga kali peringatan sebelum mengeksekusi jaminan melalui pengadilan. Jika aset yang dijaminan adalah objek hak tanggungan, kreditor dapat melelangnya tanpa persetujuan debitur. Namun, jika aset tidak dijaminan, diperlukan persetujuan pengadilan atau debitur. Proses lelang terdiri dari tiga tahap: pra-lelang, pelaksanaan, dan pasca-lelang. Jika terdapat pelanggaran prosedur, debitur dapat mengajukan keberatan administratif atau gugatan ke pengadilan. Pembatalan lelang hanya dapat dilakukan oleh penjual, putusan pengadilan, atau pejabat lelang, dengan syarat tertentu. Debitur dapat membatalkan lelang pada tahap pra-lelang dengan melunasi utang sebelum pemberitahuan lelang dikirim. Jika debitur merasa dirugikan, mereka dapat mengajukan gugatan hukum terhadap bank atau kreditur. Namun, lelang tidak dapat dihentikan hanya karena nilai limit lebih rendah dari harga pasar, kecuali ada gugatan dari pihak ketiga. Lelang yang sudah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan, kecuali terdapat pelanggaran prosedur dalam pelaksanaannya.

Kreditur menghadapi risiko dalam eksekusi jaminan akibat wanprestasi debitur, termasuk sengketa hukum, keberatan debitur, dan pelanggaran prosedur yang merugikan hak kreditor. Penundaan eksekusi sering dimanfaatkan debitur untuk mengulur waktu, yang berdampak pada likuiditas dan profitabilitas lembaga keuangan. Oleh karena itu,

perlindungan hukum diperlukan untuk memastikan kepastian eksekusi. Hak atas tanah sebagai agunan utama diatur dalam UU No. 4/1996 dan Pasal 1131-1149 KUH Perdata, yang memberikan kreditur prioritas dalam penagihan piutang. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) membatasi kewenangan debitur agar tidak melakukan tindakan yang merugikan kreditur. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti yang mengatur hak dan kewajiban kedua pihak, memastikan pengembalian utang, terutama jika agunan berupa tanah yang nilainya meningkat.

Lelang sebagai mekanisme eksekusi diatur dalam PMK No. 122/2023, dengan nilai pasar dan nilai likuidasi sebagai dasar penentuan harga. Jika lelang pertama gagal, harga dapat diturunkan hingga nilai likuidasi, yang sering merugikan debitur. Pasal 6 UUHT mengatur bahwa hasil lelang digunakan untuk melunasi utang, dan kelebihan harus dikembalikan kepada debitur. Namun, dalam praktiknya, banyak kreditur lalai mengembalikan sisa hasil lelang dan menetapkan harga limit terlalu rendah, yang dapat dikategorikan sebagai tindakan yang melanggar hukum menurut Pasal 1365 Kode Hukum Perdata. Begitu pula dengan UU Perlindungan Konsumen memberikan perlindungan bagi konsumen/debitur, termasuk hak atas keselamatan, informasi, ganti rugi, dan kesempatan untuk menyampaikan keluhan. Pemenang lelang hak tanggungan juga mendapatkan kepastian hukum melalui risalah lelang sebagai akta otentik yang memungkinkan pengurusan balik nama ke BPN. KPKNL memberikan perlindungan preventif dengan memastikan legalitas objek lelang sebelum pelelangan. Lelang dipersamakan dengan perjanjian jual beli dalam KUH Perdata, sehingga pembeli beritikad baik dilindungi oleh Pasal 1491 dan dapat mengajukan gugatan ganti rugi sesuai Pasal 1267. Pasal 31 PMK No. 122/2023 menegaskan bahwa lelang yang sah tidak dapat dibatalkan. Jika pemenang lelang tidak dapat menguasai objeknya, mereka dapat mengajukan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri sesuai Pasal 200 ayat 11 HIR.

Dalam praktiknya, jika debitur wanprestasi setelah menerima minimal tiga kali somasi, kreditur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menentukan status wanprestasi. Setelah dinyatakan wanprestasi, kreditur dapat mengajukan permohonan lelang agunan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau balai lelang swasta. Jika tidak ada peserta lelang, kreditur berhak membeli agunan tersebut. Bank dapat mengambil alih agunan sebagai Aset Yang Diambil Alih (AYDA) untuk menyelesaikan kredit bermasalah jika tidak terjual dalam lelang terakhir. Sesuai dengan Pasal 12A UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, serta POJK No. 40/POJK.03/2019, bank dapat membeli agunan baik melalui lelang maupun di luar lelang. Namun, ini hanya berlaku jika pemilik agunan secara sukarela menyerahkannya. Agunan yang diambil alih, bagaimanapun, harus dicairkan dalam waktu paling lambat satu tahun. Ayat 2 pasal tersebut menyatakan bahwa peraturan pemerintah lebih membatasi proses perolehan agunan dan pelunasannya, sebagaimana disebutkan dalam Ayat (1). Batas waktu pencairan agunan yang dibeli adalah satu tahun sejak pembelian, sebagaimana disebutkan dalam pasal penjelasan 12A ayat (2) huruf b. Namun, Meskipun aturan ini ada, belum ada peraturan yang mengatur dengan tegas apabila agunan tidak berhasil dijual dalam batas waktu tersebut. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum yang dapat menjadi celah bagi perlawanan hukum oleh debitur melalui gugatan perdata atau keberatan terhadap eksekusi agunan.

Ketidakjelasan mengenai jangka waktu pencairan AYDA menghambat proses penyelesaian kredit bermasalah dan berpotensi menyebabkan kerugian bagi kreditur. Bahkan, beberapa bank mengalami kesulitan menjual agunan selama bertahun-tahun. Oleh karena itu, SEMA No. 4 Tahun 2016 memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang melalui Risalah Lelang KPKNL, yang dapat dijadikan dasar pengajuan ke pengadilan untuk memperoleh penetapan kepemilikan yang sah. Penetapan ini memastikan bahwa pembeli lelang memiliki hak hukum yang kuat dan terlindungi dari klaim pihak lain atas properti tersebut. Dengan adanya ketentuan ini, kreditur dapat lebih terlindungi dalam eksekusi hak tanggungan, meskipun masih terdapat tantangan terkait regulasi pencairan AYDA yang belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan perbankan.

## **2. Akibat Hukum Dalam Pengambilalihan Agunan Oleh Kreditur Bila Waktu Yang Ditentukan Telah Terlampaui**

Penyelesaian kredit macet dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti lelang hak tanggungan oleh Kantor Lelang Negara, pengambilalihan oleh Pengadilan Negeri, litigasi, atau penyerahan sukarela debitur. Bank juga dapat membeli agunan sendiri melalui lelang eksekusi, yang disebut Pengambilalihan Aset (AYDA), dengan menggunakan Akta Penetapan. Prosedur ini bertujuan untuk mempercepat penyelesaian utang debitur dan meningkatkan produktivitas lelang. Apabila objek lelang tidak terjual, Bank akan melanjutkan penyelesaian kredit macet melalui Pengambilalihan Aset (AYDA) berdasarkan perjanjian pokok. Dalam praktiknya, Bank dapat menggunakan AYDA sebagai langkah penyelesaian kredit macet untuk meningkatkan likuiditas. Bank memiliki kemampuan untuk menghapusbukukan utang setelah melaksanakan AYDA terhadap debitur yang menunggak. Penghapusbukuan adalah tindakan administratif untuk menghapus tagihan yang tidak dapat ditagih dari saldo kewajiban debitur tanpa menghilangkan kemampuan Bank untuk menagih debitur. Penghapusan utang sering kali menjadi alternatif terakhir bagi bank yang menghadapi pinjaman bermasalah, yang dapat juga mengakibatkan kerugian.

Pada pelaksanaannya, kreditur Secara umum dapat membeli agunan debiturnya sendiri melalui pelelangan diatur dalam Pasal 87 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Tetapi khusus kreditur perbankan, UU Perbankan mewajibkan bank menjual AYDA dalam tempo satu tahun dan dipertegas dengan larangan bank memiliki obyek agunan. Akta de Command yang menegaskan bahwa pembelian lelang dimaksudkan untuk pihak lain yang akan ditunjuk selambat-lambatnya satu tahun merupakan syarat diperbolehkannya kreditur (Bank dan non bank) menjadi peserta lelang. Jika bank tidak menyerahkan akta de command sebelum lelang dilaksanakan, maka bank tidak dapat dinyatakan sebagai peserta lelang yang sah. Bank juga tidak dapat melakukan permohonan balik nama atas agunannya tersebut. Dengan adanya pernyataan tersebut Pejabat lelang akan menunda penerbitan Akta Risalah Lelang untuk memberi kesempatan kepada kreditur (selaku pemenang lelang) mencari pembeli akhir selambat-lambatnya 1 tahun. Pada dasarnya, bank diizinkan untuk membeli agunan dengan tujuan menurunkan tingkat kredit macet karena agunan tersebut berasal dari uang bank sendiri, bukan peralihan hak atas tanah seperti halnya jual-beli. Berdasarkan hasil penelitian, pada peraturan PMK pada Pasal 87 PMK nomor 122 tahun 2023 sebagaimana telah disebutkan menyatakan bahwa jika bank tidak menemukan pembeli untuk agunan, mereka dianggap sebagai pembeli dari barang agunan, yang dimana peraturan tersebut masih belum memiliki kejelasan sah atau tidaknya ketika melakukan peralihan sertifikat atas nama kreditur.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang), khususnya pasal 87, bank memiliki AYDA selama 1 tahun; jika lebih dari itu, bank ditetapkan sebagai pembeli. Bank harus segera menjual atau mencairkan barang yang termasuk dalam AYDA setelah diputuskan sebagai pemenang lelang. Jika bank menjual aset AYDA kepada pembeli baru, pembeli tersebut dapat memiliki dan mengendalikan aset tersebut. Bank umum tidak diizinkan untuk memiliki tanah melalui mekanisme AYDA, seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan Hukum yang Memiliki Hak atas Tanah (PP 38/1963). Namun, dalam praktiknya, bank swasta biasanya dianggap memiliki hak atas tanah melalui mekanisme AYDA.

Pada dasarnya, sebuah badan hukum (PT) tidak boleh memiliki tanah dengan status Hak Milik (HM), tetapi mereka masih dapat memiliki tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pakai. Jika PT ingin membeli tanah dengan status Hak Milik atau Girik, maka statusnya harus diubah menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) baru, dan setelah itu, penjual dan pembeli dapat menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Hal tersebut dicantumkan pada Pasal 20 angka (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”)

memberikan penjelasan bahwa hak milik adalah hak terkuat, turun temurun, dan paling lengkap yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah, yang dapat ditransfer dan diberikan kepada orang lain. Menurut Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan hak milik dapat diperoleh melalui cara-cara sebagai berikut: Pemilikan dengan memanfaatkan suatu benda secara bebas; Perlekatan dengan hak milik atas tanah yang ada bendanya; Kedaluwarsaan dengan batas waktu terakhir untuk memperoleh atau melepaskan hak milik secara sah; Pewarisan dengan pembagian harta kekayaan orang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan penyerahan berdasarkan peristiwa perdata, misalnya hak milik berpindah kepada orang yang menerima pemindahan. Selain itu, hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah dapat memperoleh hak milik tanah menurut Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA. Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah, badan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Bank Negara
- b. Perkumpulan Koperasi Pertanian
- c. Organisasi Keagamaan yang dipilih oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah berkonsultasi dengan Menteri Agama
- d. Organisasi sosial yang dipilih oleh Menteri Pertanian atau Agraria setelah meminta persetujuan dari Menteri Kesejahteraan Sosial

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 huruf (c) Peraturan Presiden Nomor 177 tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, pemberian tanah hanya dapat dilakukan setelah proses penetapan hak tanah selesai. Menurut Pasal 2 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang telah diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, peralihan hak atas tanah oleh badan hukum harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akan tetapi pada kenyataan yang lain, pengalihan hak milik akan lebih sulit dilakukan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan rumah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Kementerian Keuangan. Hal tersebut dikarenakan dalam peraturan sebagaimana telah disebutkan, setelah kreditur ditetapkan sebagai pembeli, maka kreditur harus membayar syarat biaya yang cukup banyak untuk memperoleh peralihan hak, salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Jika kreditur tidak memenuhi syarat untuk pembayaran BPHTB atas pengalihan agunan berupa hak atas tanah, mereka akan dikenakan denda keterlambatan, bahkan dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 181 dan Pasal 49 huruf g UU No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Setiap akta peralihan yang dibuat oleh PPAT harus memperhatikan peraturan karena merupakan akta autentik yang berfungsi sebagai alat sempurna untuk membuktikan hukum acara. Salah satu masalahnya adalah apakah badan hukum dapat menerima peralihan hak atas tanah yang berstatus hak milik atau hak milik adat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

## **KESIMPULAN**

Dalam pengambilalihan agunan, baik kreditur, debitur, maupun pemenang lelang memiliki kewenangan dan perlindungan hukum masing-masing. Kreditur berhak mengeksekusi jaminan berdasarkan UU Hak Tanggungan tanpa persetujuan debitur jika terjadi wanprestasi, serta dapat membeli agunan dalam lelang sesuai regulasi yang berlaku. Debitur memiliki hak mengajukan keberatan jika prosedur lelang tidak sesuai dan mendapatkan perlindungan hukum dari praktik yang merugikan, seperti nilai limit lelang yang terlalu rendah. Pemenang lelang memperoleh perlindungan dari KPKNL untuk memastikan legalitas serta kepastian kepemilikan objek lelang. Meskipun UU Perbankan mengatur kewajiban pencairan agunan yang dibeli oleh bank, kekosongan hukum terkait

akibat hukum jika agunan tidak terjual dapat menimbulkan sengketa. Oleh karena itu, SEMA No. 4 Tahun 2016 memberikan kepastian hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik dengan hak mengajukan penetapan kepemilikan ke pengadilan negeri.

Bank dapat berpartisipasi dalam lelang eksekusi sebagai pembeli agunan, tetapi mereka harus memenuhi syarat tertentu, seperti menyusun Akta de Command. Akta ini menegaskan bahwa pembelian dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk dalam waktu satu tahun, dan ini bertujuan untuk mematuhi ketentuan yang melarang bank memiliki agunan dalam jangka waktu yang lama. Menurut Peraturan Menteri Keuangan mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 122 Tahun 2023), bank tidak boleh memiliki agunan dalam jangka waktu tertentu. Selain itu, seperti yang dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah (PP 38/1963), bank swasta biasanya menggunakan mekanisme AYDA karena Menurut Pasal 21 ayat (1) dan (2), properti hanya dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

Tidak ada hukum yang melarang Perseroan Terbatas (PT) membeli tanah berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM). Namun, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) melarang perubahan hak dari SHM menjadi Hak Guna Bangunan (HGB), yang memerlukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu antara pihak Penjual dan Pembeli (PT). Namun, pengalihan hak milik akan lebih sulit dilakukan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan rumah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Kementerian Keuangan. Hal tersebut dikarenakan dalam peraturan sebagaimana telah disebutkan, setelah kreditur ditetapkan sebagai pembeli, maka kreditur harus membayar syarat biaya yang cukup banyak untuk memperoleh peralihan hak, salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Maka, solusi dari permasalahan ini, jika debitur tidak bersedia mengosongkan rumah setelah objek agunan dilelang, bank sebagai pembeli lelang dapat mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan eksekusi ke pengadilan, meskipun proses ini cenderung panjang dan mahal. Sebagai alternatif, bank bisa melakukan musyawarah dengan debitur agar rumah diserahkan secara sukarela, dengan kemungkinan memberikan kompensasi sebagai bentuk itikad baik. Jika kedua langkah tersebut gagal, bank bisa menunggu hingga debitur beritikad baik untuk membeli kembali rumahnya, meskipun langkah ini bersifat spekulatif dan tidak dapat dipastikan hasilnya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( Burgerlijk wetboek)

Undang-Undang No.44 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40 /POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

### **Buku**

- Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang dan Cessie*, CV. Bintang Semesta Media, Yogyakarta, 2023
- Iswi Hariyani dan Ir. R. Serfianto D.P, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013
- Poesoko Herowati, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007
- Remi Syahreni, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Jakarta, 1999

### **Skripsi/Tesis/Disertasi**

- Nita Setyani Putri, *Keabsahan Lelang Obyek Jaminan Debitor Bank Umum Secara Langsung Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Unair, 2018
- Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996
- Tri Kurniawan Ahinea, *Kajian Yuridis Terhadap Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan*, Skripsi Fakultas Hukum Univesitas Tadulako, 2016

### **Jurnal**

- Ade Nona Halawa et al., *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Upaya Penundaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 15 K/ Pdt/ 2019)*, IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum, Vol. 3 No. 2, Juni 2022
- Arkiang & Tri Yanty Sukanty, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana*, Vol. 2 No. 2, September 2011
- Ayup Suran Ningsih, Duhita Driyah Suprpti, and Nurul Fibrianti, *The Importance of Applying the Membership Value Toward Savings and Loans Cooperatives in Indonesia*, Sriwijaya Law Review 3, no. 25, 2019
- Benhard Tanuatmaja, *Pelanggaran Penentuan Nilai Limit Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Inrichting Recht, Vol. 13, No. 4, 2019
- Cecillia Kurniawaty et al., *Kepastian Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Dalam AYDA Lelang Dalam Perspektif Hukum Perbankan Dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah*, ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Volume 6 Nomor 1, Desember 2022
- Cecillia Kurniawaty et al., *Kepastian Hukum Penundaan Pembayaran BPHTB Dalam Ayda Lelang Dalam Perspektif Hukum Perbankan Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah*, Volume 6 Nomor 1, Desember 2022
- Dea Mahara Saputri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Palrev Journal Of Law, Vol. 2 No. 1, Agustus 2019
- Kanter, Bakri, & Koeswahyono, *Keabsahan Jual Beli Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Yang Dilakukan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang*, Jurnal Perspektif Hukum, Vol. 17 No. 1, 2018
- M. Lukman Albaihaqi & Herma Setiasih, *Penegakan Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan*, Jurnal Judiciary, Vol. 11 No. 1, 2022
- Maria Stephannie Halim, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Agustus 2018
- Mogi Ksatria Prayogi dan Rusdianto Sesung, *Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dari Hak Milik Menjasi Hak Guna Bangunan Aakibat Penyertaan Modal Di Perseroan Terbatas*, Jurnal Selat, Vol. 5 No. 2, Mei 2018
- Ngadenan, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid*, Jurnal Law reform, Vol. 5. No.1, April 2010

Riska Fibrianti, Kedudukan Hukum Objek Jaminan Sertipikat Hak Milik Yang Diambil Alih Oleh Kreditor (AYDA) Sebagai Badan Hukum Dengan Akta De Command, Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 18 No. 1

T. Eru Fadhillah et al., Status Tanah Yang Diperoleh Oleh Badan Hukum Melalui Jual Beli Tanah Milik Adat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 6 No. 1, Januari 2021

**Media Elektronik**

Dian Saputra, Cara, Syarat, & Biaya Balik Nama Sertifikat Tanah, <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-6962939/cara-syarat-dan-biaya-balik-nama-sertifikat-tanah> (diakses pada 26 Januari 2025)