BAB 4

ANALISA TERHADAP PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM MELAKSANAKAN FUNGSI SEBAGAI PENGAMAN DALAM PELUNASAN KREDIT DAN PROSES PENGAMBILALIHAN AGUNAN DALAM RANGKA PELUNASAN HUTANG DEBITOR PADA PT BANK AGRONIAGA

A. Analisa Terhadap Pelaksanaan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Melaksanakan Fungsi Sebagai Pengaman Pelunasan Kredit Pada PT Bank Agroniaga Tbk

1. Kasus Posisi

PT RRM adalah Debitor dari PT Bank Agroniaga Tbk atau Bank Agro berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 35 Tanggal 22 juli 2004 Tentang Perjanjian Kredit Pinjaman Tetap Reguler dan Akta Perjanjian Kredit No. 34 Tertanggal 22 juli 2004 Tentang Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran. Dimana kedua perjanjian kredit tersebut dibuat dihadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H. selaku Notaris dan PPAT di Kotamadya Tangerang. Dalam Akta Perjanjian Kredit No. 35 telah disetujui pemberian fasilitas kredit sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk Kredit Pinjaman Tetap Reguler dan untuk Kredit Pijaman Rekening Koran sebesar dan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dimana tujuan dari penggunaan kredit tersebut adalah untuk pembelian spareparts dan untuk modal kerja daripada PT RRM.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

Berdasarkan kedua perjanjian kredit tersebut, Pihak PT RRM diwajibkan untuk membayar bunga sebesar 15,5% per tahun atas kredit yang diberikan terhitung mulai dari hari pemakaian kredit sampai dengan hari pelunasannya. Dalam hal terjadi tunggakan pokok maupun bunga debitor dikenakan *penalty* atau denda sebesar 2,5 % per bulan yang terhitung secara harian dari jumlah kewajiban yang tertunggak. Dimana jangka waktu yang diberikan adalah satu tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan akta Perjanjian kredit yaitu tanggal 22 juli 2004 dan perjanjian akan berakhir pada tanggal 22 juli 2005.

Untuk menjamin pembayaran kembali kreditnya, PT RRM menjaminkan sebidang tanah dengan status hak milik sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5089/Ragunan, dimana sertipikatnya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 11 februari 1999 atas nama H Eman Sulaeman yang terletak di Jalan Hankam No. 5 Rt.06/Rw.01 Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu. Luas tanah tersebut adalah 244 m (dua ratus empat puluh empat meter persegi), sesuai dengan surat ukur tertanggal 10 februari 1999 No 09.04.04.04. 03311/1999 beserta bangunan dan segala sesuatu yang tertanam diatasnya.

Jaminan tersebut juga menjadi jaminan atas fasilitas kredit modal kerja dalam bentuk pinjaman rekening Koran, sebagaimanan tertera dalam akta No. 34 tertanggal 22 juli 2004 yang dibuat dihadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H. Notaris dan PPAT. Dimana berlaku ketentuan *cross collateral* dan *cross default* yang artinya apabila salah satu dari perjanjian kredit tersebut wanprestasi,[125] maka agunan tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi pinjaman debitor pada Bank.

Agunan tersebut di atas, diikat dengan Hak Tanggungan, dimana yang menjadi tanda bukti adanya Hak Tanggungan tersebut adalah pertama; Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat **Pertama** No. 123/2004 tanggal 20 Agustus 2004 **Kedua**; Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.2495/2004 tanggal 8 september 2004 yang dibuat dihadapan Raden Ayu

---

[125] Wanprestasi *(breach of contract)* adalah apabila si berutang (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan "wanprestasi", artinya debitor lalai atau ingkar janji atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Lihat, Subekti, *Hukum Perjanjian,* (Jakarta: Intermasa, 1984), hal. 1.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

Mahyastoeti, SH., Notaris dan PPAT daerah khusus ibukota Jakarta, dimana Sertipikat Hak Tanggungan tersebut dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dengan memakai **irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**.[126]

Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat pertama No. 123/2004 dalam Pasal 2 menyatakan "jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, yang telah disetujui, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan Akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tampa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:

a. Menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya ataupun sebagian.
b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan.
c. Menerima uang penjualan, menandatangani, menyerahkan kwitansi
d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas;
f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."

Sampai berakhirnya jangka waktu perjanjian kredit yaitu 22 juli 2005, debitor yaitu PT RRM dapat dikatakan telah lalai dalam melaksanakan pembayaran-pembayaran kreditnya, baik untuk pinjaman rekening Koran dan juga untuk kredit pinjaman tetap regular. Atas kelalaiannya dalam pembayaran kreditnya, PT RRM telah diberikan Surat Peringatan oleh Pihak Bank Agro melalui Surat Penyelesaian Tunggakan Kredit No. 102/AST/V/2005 tanggal 23 mei 2005, Surat Peringatan II No. 127/AST/VI/2005 tanggal 15 Juni 2005, Surat Peringatan III No. 296/AST/XI/2005 tanggal 17 November 2005 dan Surat

---

[126] Irah-irah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan membuat Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan ekseutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sehingga, apabila debitor wanprestasi, kreditor bisa mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi, Lihat Undang-Undang Hak Tanggungan ps. 14.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

Peringatan Terakhir No. 030/PPK-BA/2006 tanggal 27 Maret 2006 agar debitor membayar kewajibannya yaitu melunasi hutangnya kepada Bank Agro, namun pada kenyataannya debitor tidak juga melaksanakan kewajibanya dalam membayar hutangnya.[127]

Akibat tidak dihiraukannya Surat Peringatan tersebut, akhirnya pada Tanggal 10 Mei 2006 Bank Agro Mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.[128] Pihak Bank Agro dalam hal ini memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan:[129]

a. Menetapkan/memberikan Teguran/Anmaning Kepada PT RRM /Termohon Eksekusi agar dalam jangka waktu 8 hari setelah Tanggal ditetapkannya penetapan ini, untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada pihak kreditor yaitu Bank Agro.
b. Menetapkan Sita Eksekusi atas objek Jaminan yang berupa sebidang tanah Hak Milik dengan bukti kepemilikan berupa sertipikat Hak Milik Nomor 5089/Ragunan yang telah diserahkan oleh debitor sebagai jaminan atas pelunasan kreditnya sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 123/2004 jo Sertipikat Hak Tanggungan No.2495/2004.
c. Menetapkan dan memerintahkan Kantor Lelang Negara yang berwenang bersama-sama jurusita agar melaksanakan pelelangan atas objek jaminan, dan menyerahkan uang hasil lelangnya kepada Pihak Kreditor yaitu Bank Agro guna diperhitungkan dengan jumlah seluruh hutang Pihak Debitor.

Berdasarkan Permohonan Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan yang ditujukan oleh pihak Bank Agro kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka Pada Tanggal 8 Agustus 2006 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Penetapan No. 29/EksHT/2006/PN Jak Sel, memberikan teguran/Anmaning

---

[127] Bank Agro, Hasil Wawancara Dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit, 4 April 2006.

[128] Permohonan eksekusi tersebut didasarkan pada irah-irah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, dimana Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya pembebanan Hak Tanggungan. Lihat Undang-undang Hak Tanggungan, ps. 14 ayat (1) dan (2).

[129] Bank Agro, Surat Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan, No. 041/PPK-BA/V/2006 Tentang Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan, poin. 15. Permohonan ini diajukan oleh Bank Agro kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

kepada PT RRM selaku debitor dan H Eman Sulaeman selaku Komisaris utama yang juga bertindak sebagai penjamin. Teguran/anmaning tersebut memerintahkan PT RRM selaku debitor dan H Eman Sulaeman selaku Komisaris utama untuk menghadap kepada Ketua Pegadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 6 september 2006 untuk diberi teguran/anmaning agar dalam jangka waktu 8 hari setelah diberi teguran, agar segera melunasi hutangnya kepada Pihak Bank Agro selaku kreditor.[130]

Akan tetapi, pada kenyataannya pihak debitor tetap tidak menghiraukan juga Teguran dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tersebut. Sehingga, pada akhirnya pihak Bank Agro mengajukan kembali Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan pada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 November 2006. dalam permohonan eksekusi yang diajukan untuk kedua kalinya, pihak PT Bank Agro meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengabulkan seluruh permohonan eksekusi dan menetapkan sita eksekusi atas jaminan yang telah diserahkan oleh debitor.

Atas permohonan tersebut, pada tanggal 19 januari 2007 Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan Berita acara Sita Eksekusi No. 29/EksHT/2006/PN Jak Sel dan melalui jurusita Pengadilan negeri Jakarta Selatan melakukan sita eksekusi terhadap sebidang tanah Hak Milik dengan sertipikat Hak milik Nomor 5089/Ragunan. Akan tetapi, hal itupun tidak juga membuat pihak debitor membayar kembali hutangnya. Sehingga pada tanggal 2 maret 2007 Bank Agro mengajukan permohonan Lelang Eksekusi atas Perkara No. 29/EksHT/2006/PN Jak Sel kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dalam permohonan lelang eksekusinya, alasan-alasan yang diajukan oleh Bank Agro mengajukan permohonan lelang eksekusi adalah:

a. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Surat Permohonan Sita Eksekusi dari Pemohon Eksekusi telah mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi No 29/Eks HT/2006/PN Jak Sel Tanggal 19 januari 2007.

---

[130] Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penetapan No. 29/EksHT/2006/PN Jak Sel Tentang Pemberian Teguran/Anmaning kepada PT RRM selaku debitor dan H Eman Sulaeman selaku Komisaris utama yang juga bertindak sebagai penjamin.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

b. Bahwa salah seorang jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan atas perintah dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menetapkan sita eksekusi terhadap obyek-obyek yang dimohonkan oleh Pemohon eksekusi dan telah membuat Berta Acara Eksekusi No 29/Eks.HT/2007/PN Jak Sel.
c. Bahwa ternyata sampai dengan surat ini diajukan, Para Termohon Eksekusi belum melaksanakan kewajiban hukumnya, dalam membayar hutangnya kepada Pemohon Eksekusi.

Berdasarkan alasan-alasan di atas, akhirnya pada tanggal 2 mei 2007 dengan Penetapan No. 29/Eks.HT/2006/PN Jak Sel, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar menunjuk wakilnya yang sah dengan disertai dua orang saksi, untuk melakukan eksekusi lelang/ penjualan di muka umum, dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Jakarta Wilayah IV,[131] terhadap: sebidang tanah seluas 244m dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 5089/Ragunan, sesuai dengan surat ukur tertanggal 10 februari 1999 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, terdaftar atas nama H eman Sulaiman, terletak di Jalan HANKAM No. 5 Rt.06/rw.01 Ragunan. Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu. Dimana nantinya hasil dari lelang tersebut diserahkan kepada Pemohon Eksekusi yaitu Bank Agro guna pelunasan atas hutang dari pihak PT RRM.

Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Wilayah IV mengeluarkan Surat Penetapan perihal hari dan tanggal pelaksanaan eksekusi atas perkara No. 29/Eks. HT/2006/PN Jak Sel yang akan dilaksanakan pada hari Kamis Tanggal 2 Agustus 2007 bertempat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dimana setelah Penetapan Lelang ini, Pihak Bank Agro selaku Kreditor diwajibkan untuk melakukan Pengumuman[132] perihal

---

[131] Penunjukkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta Wilayah IV sebagai Pelaksana lelang, didasarkan pada tempat kedudukan Obyek Jaminan tersebut berada. Hasil wawancara dengan Ibu Ranny, Kepala Seksi Kantor Wilayah Bagian Pelaksanaan Lelang, Pada 17 April 2008.

[132] Pengumuman Pelaksanaan lelang dilakukan sebanyak dua kali dimana dalam pengumuman tersebut harus dicantumkan Harga Limit dan Uang Jaminan Penawaran Lelang. Harga Limit ditentukan oleh Pihak

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

pelaksanaan lelang sebanyak dua kali melalui surat kabar harian yang mempunyai sekala nasional dan mengirimkan bukti pengumuman lelang terebut kepada KPKNL wilayah IV. Barulah setelah hal tersebut dilakukan lelang dilaksanakan.

2. Analisa Terhadap Pelaksanaan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Melaksanakan Fungsi Sebagai Pengaman Dalam Pelunasan Kredit Pada PT Bank Agroniaga Tbk

Untuk melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola oleh Bank yang disalurkan dalam bentuk kredit, harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian *(prudential banking*). Penerapan prinsip kehati-hatian ini dilakukan oleh bank dengan melakukan analisa kredit setelah proses permohonan kredit diajukan oleh pemohon kredit. Dalam analisa kredit yang harus dijawab secara positif adalah dua pertanyaan pokok yaitu; ***will he/she pay?*** Yaitu hal yang menyangkut kemauan debitor untuk membayar, dan ***can he/she pay?*** Yaitu yang menyangkut kemampuan untuk membayar kembali.[133]

Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat dilihat pada Pasal 1131 KUH Perdata yang meyatakan "bahwa seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan piutang seluruh kreditornya."[134] Pengamanan ini dilakukan sebagai upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan oleh Bank untuk memperoleh pelunasan kembali kredit yang telah diberikan, pada waktu debitor ingkar janji. Dimana hal itu akan dilakukan melalui penjualan atas agunan yang diberikan, yang nantinya hasil dari penjualan agunan tersebut akan

---

Bank selaku kreditor dan harus di atas NJOP. Hasil wawancara dengan Bapak Sigit P Nugroho, Kepala Kantor KPKNL Jakarta Wilayah IV, Pada 17 April 2008.

[133] Ari Purwadi, *"Implikasi Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank,"* Newsletter Pusat Pengkajian Hukum (Juni 1997) : 3.

[134] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterje-mahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet.8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), ps. 1131.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

diperhitungkan oleh Bank untuk pelunasan kredit debitor yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.[135]

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus dalam bentuk jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan jaminan tanah sebagai jaminan kredit, didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis relatif tinggi.[136] Lembaga jaminan yang oleh perbankan dianggap paling efektif dan aman dalam menjaminkan tanah adalah lembaga jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu, hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.[137]

Dalam pembicaraan mengenai agunan[138] inilah kehadiran undang-undang Hak Tanggungan diperlukan dalam perjanjian kredit Bank. Dimana Hal yang tidak dapat diabaikan dalam perjanjian kredit adalah perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, apalagi kalau debitor sampai mengalami kemacetan dalam pembayarannya. Pemanfaatan lembaga eksekusi Hak Tanggungan dengan demikian merupakan cara pencepatan pelunasan piutang agar dana yang dikeluarkan untuk kredit tersebut dapat segera kembali kepada kreditor (Bank), dan dana tersebut nantinya dapat digunakan dalam perputaran roda perekonomian.[139]

---

[135] Bahsan, *Hukum Jaminan & Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, loc. cit.*, hal. 103.

[136] Agus Yudha Hermoko, Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Perkreditan Perbankan Nasional, Tesis, Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 1998, hal. 7.

[137] Retnowulan Sutantio, Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1999, hal. 8.

[138] Terdapat perbedaan istilah "jaminan" dengan "agunan". Istilah jaminan lebih ditekankan pada keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya. Sedangkan agunan, merupakan salah satu unsur jaminan pemberian kredit. Jadi analisa kredit bank meliputi jaminan dan agunan, Lihat, Indonesia, Undang-Undang Perbankan, UU No. 10 Tahun 1998, ps. 8 dan penjelasannya.

[139] Poesoko, *loc. cit,* hal. 4.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

Sebagai lembaga jaminan Menurut Pasal 1 ayat 1 UUHT 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.”[140]

berdasarkan pengertian di atas, perjanjian jaminan yang melahirkan Hak Tanggungan dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya merupakan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Meskipun Hak Tanggungan sebagai perjanjian tambahan, namun fungsinya adalah guna memberikan rasa aman kepada kreditor. Dalam hal debitor cidera janji, kreditor tetap akan mendapatkan perlindungan hukum sebab obyek yang dijadikan agunan tersebut dapat diuangkan sebagai pulunasan hutang debitor.[141]

Fungsi jaminan secara hukum dipertegas pula oleh Juhaendah Hasan, yaitu untuk mengcover hutang, karena jaminan merupakan sarana perlindungan bagi kreditor yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau penjamin debitor.[142] Dengan demikian, jaminan yang memberikan kepastian kepada kreditor, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu dapat dieksekusi, apabila perlu, dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitor.[143]

Berdasarkan pejelasan di atas, maka Pelaksanaan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Melaksanakan Fungsi Sebagai Pengaman Dalam Pelunasan Kredit dapat dilihat dari pelaksanaan eksekusinya apakah pelaksanaan eksekusi tersebut dapat menjamin kembali pelunasan hutang debitor atau tidak. Dalam hal kredit yang diberikan tersebut mengalami

---

[140] *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,* loc. cit., ps. 1 ayat (1).

[141] Poesoko, *op. cit.*, hal. 16.

[142] Juhaenda Hasan, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan Menurut Hukum Bisnis*, Vol II, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000, hal. 16.

[143] Hermayulis, Aspek Hukum Jaminan Dalam Dunia Perbankan, Majalah Hukum Nasional, No. 1, 2000, hal. 69-70.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

kemacetan akibat kelalaian yang dilakukan oleh pihak debitor dalam pelunasan hutangnya. Dimana berdasarkan Pasal 20 UUHT menyatakan;

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan
   a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
   b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang meng-untungkan semua pihak.[144]

Dari ketentuan Pasal di atas, maka terdapat tiga cara eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang dapat dilakukan oleh Kreditor dalam hal debitor wanprestasi yaitu:

a. Parate Eksekusi

Yaitu hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil hasil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.[145] Hak tersebut sebagai perwujudan dari kedudukan yang diutamakan *(droite de preference)*[146] yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Akan tetapi, pemegang Hak Tanggungan ini hanya mempunyai hak preferensi terhadap kreditor-kreditor lainnya, akan tetapi kedudukan preferen tersebut tidak berlaku terhadap piutang-piutang Negara. Dengan demikian, piutang Negara lebih diutamakan daripada kreditor pemegang Hak Tanggungan.

---

[144] Undang-Undang Hak Tanggungan, *loc. cit.*, ps. 20 ayat (1) dan (2).

[145] *Ibid.*, ps. 6.

[146] Pengertian "Kedudukan" yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, dapat kita jumpai pada Penjelasan Umum UUHT butir 4 yang menyatakan bahwa: jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuanhukum yang berlaku.Lihat juga: Penjelasan Ps. 1 angka 4 UUHT.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

Kewenangan yang diberikan oleh Pasal 6 disebut dengan Parate Eksekusi. Dimana apabila debitor wanprestasi, Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi dengan mengajukan Permohonan langsung kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tampa harus memerlukan penetapan terlebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri atau tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan dan tampa sita jaminan terlebih dahulu.

b. Titel Eksekutorial

Bentuk eksekusi lain yang dapat dilakukan oleh kreditor dalam hal debitor wanprestasi adalah dengan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dimana sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dimana Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sehingga, apabila debitor wanprestasi, kreditor dapat langsung mengeksekusi jaminan tersebut sebagaimana halnya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara ini, pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari Pengadlan. Dimana kreditor mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Pengadilan Negeri setempat dan bukan langsung kepada KPKNL seperti halnya parate eksekusi. Baru setelah permohonan tersebut disetujui, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan yang memerintahkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk melaksanakan eksekusi melalui penjualan secara lelang. Jadi, yang bertindak sebagai pemohon lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri dan bukan Kreditor.

c. Penjualan Bawah Tangan

Eksekusi atas obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan, didasarkan pada adanya kesepakatan di antara para pihak dengan memenuhi

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

persyaratan-persyaratan tertentu yang ditetapkan dan hal ini dapat dilakukan apabila dengan penjualan di bawah tangan dapat diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan para pihak. Persyaratan-persyaratan yang diberikan bertujuan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan seperti; pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan, pihak ketiga, dan pihak lain yang mungkin terkait. Dalam hal persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka penjualan di bawah tangan tersebut akan batal demi hukum.

Adapun persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk penjualan di bawah tangan, yaitu:

a. Adanya kesepakatan diantara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Dimana kesepakatan ini, baru boleh dibuat setelah debitor dinyatakan wanprestasi hal ini dilakukan guna melindungi debitor dari tindakan kesewenangan yang mungkin dilakukan oleh kreditor.
b. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan dilakukan setelah lewat jangka waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
c. Diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah setempat.
d. Tidak ada yang menyatakan keberatan.

Pada dasarnya, tiga cara eksekusi Hak Tanggungan di atas, disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan untuk memberikan kemudahan dan kepastian hukum perihal pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan tujuan untuk menjamin kembali pelunasan hutang debitor dalam hal debitor cidera janji. Dimana hal ini diatur secara pasti dan jelas dalam UUHT dengan harapan dapat memenuhi fungsinya sebagai pengaman pelunasan kredit, dimana fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit tersebut dinyatakan macet. Karena pada saat itulah eksekusi tersebut dilaksanakan.

Sebagaimana halnya contoh kasus di atas antara Bank Agro dengan PT RRM, dimana kredit yang diberikan oleh Bank Agro kepada PT RRM menjadi macet dikarenakan debitor lalai dalam pembayaran kembali hutangnya. Sampai pada akhirnya Bank Agro mengajukan Permohonan Eksekusi terhadap Sertipikat Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap agunan

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

berupa sebidang tanah Hak Milik beserta bangunan yang ada di atasnya yang dibuktikan dengan sertipikat Hak Milik Nomor 5089/Ragunan dimana pembebanan tersebut dibuktikan dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 123/2004 dan Sertipikat Hak Tanggungan No.2495/2004.

Dalam kasus ini eksekusi yang dilakukan oleh Bank Agro adalah didasarkan pada Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan oleh pihak Bank Agro yaitu:

1. Tahap Permohonan

Pada tahap ini Bank Agro selaku pemegang Hak Tanggungan mengajukan Permohonan Eksekusi atas Sertipikat Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.[147] Permohonan ini diajukan oleh Bank Agro pada tanggal 10 mei 2006 dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

a. Perjanjian Kredit.
b. Sertipikat Hak Tanggungan.
c. Sertipikat obyek Hak Tanggungan.
d. Dokumen-dokumen lain yang menunjukkan besarnya jumlah hutang.

2. Tahap Aanmaning

Setelah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerima permohonan eksekusi dari pihak kreditor, maka Pengadilan akan memeriksa permohonan tersebut terlebih dahulu. Jika terdapat cukup alasan, maka pengadilan akan memberikan Aanmaning/teguran kepada debitor untuk melaksanakan kewajibannya. Dalam kasus ini, Aanmaning/teguran diberikan pada Tanggal 8 Agustus dimana pemberian Aanmaning ini akan dilakukan sebanyak dua kali dengan tenggang waktu 8 hari untuk tiap-tiap Aanmaning yang diberikan.

3. Tahap Penyitaan

Debitor dalam hal ini tidak mengindahkan panggilan yang diberikan sehingga akhirnya pada Tanggal 8 November 2006 Bank Agro selaku kreditor mengajukan permohonan sita eksekusi terhadap agunan yang diberikan oleh

[147] Penunjukkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan didasarkan pada lokasi obyek Hak Tanggungan tersebut.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

PT RRM. Lalu pada tanggal 19 januari 2007 pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan penetapan sita eksekusi yang kemudian diikuti dengan proses penyitaan oleh pihak Pengadilan yang dibuktikan dengan Berita Acara Penyitaan.

4. Tahap Pelelangan

Atas penyitaan tersebut, debitor tidak memerikan bantahan/tanggapannya sehingga akhirnya pada tanggal 2 maret 2007 Bank Agro mengajukan Permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Selanjutnya Pengadilan akan membuat penetapan lelang dan akan menetapkan waktu lelang setelah sebelumnya berkonsultasi dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Lelang baru dilaksanakan pada Tanggal 2 Agustus 2007 setelah sebelumnya dilakukan pengumuman terlebih dahulu sebanyak dua kali di surat kabar. Acara lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimana paling tidak acara lelang tersebut harus dihadiri oleh dua orang peserta.

Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial sebagaimana yang dilakukan oleh Bank Agro merupakan bentuk perwujudan lain dari kemudahan eksekusi dalam undang-undang Hak Tanggungan selain eksekusi dengan jalan parate eksekusi dan penjualan di bawah tangan. Akan tetapi, pelaksanaan eksekusi inipun pada kenyataannya masih mengalami hambatan antara lain:

1. Proses permohonan sampai dengan pelaksanaan lelang memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Hal ini dapat dilihat dari lamanya waktu yang ditempuh oleh Bank Agro, dimana Bank Agro memerlukan waktu satu tahun dari proses permohonan sampai akhirnya lelang ini dilakukan dan itupun memerlukan pemantauan yang terus menerus dan menghabiskan biaya yang tidak sedikit.[148]

[148] Bank Agro, Hasil wawancara dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit PT Bank Agroniaga, 4 April 2008.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

2. Adanya gugatan dari pihak ketiga yang mengakibatkan eksekusi Hak Tanggungan harus dihentikan untuk sementara waktu sampai gugatan tersebut dapat diselesaikan.
3. Tidak adanya suatu penetapan mengenai harga limit yang berpedoman pada suatu nilai yang baku. Harga limit yang ditetapkan biasanya bersifat subyektif yang dipengaruhi oleh kepentingan debitor dan kreditornya. Harga lelang biasanya tidak akan sesuai dengan harga yang diinginkan oleh pihak debitor dan kreditor, karena pada kenyataannya peminat lelang pada umumnya akan memperhitungkan kembali pengeluaran tambahan yang akan dilakukannya seperti, biaya balik nama, biaya pengosongan, dan biaya lainnya. Oleh karena itu harga lelang eksekusi Hak Tanggungan seringkali hanya sedikit diatas harga lkuidasi.[149]
4. Dalam hal terjadi lelang ulang, biasanya harga lelang akan semakin turun jika dibandingkan dengan harga lelang pada pelaksanaan lelang pertama, hal ini mengakibatkan pihak kreditor sering tidak mendapatkan harga yang sesuai dengan nilai tanggungannya.[150]
5. Eksekusi pengosongan sering mengalami hambatan, dimana tidak jarang pemilik barang tidak mau meninggalkan barang yang dilelang. Padahal eksekusi ini merupakan satu kesatuan dengan penjualan lelang. Apabila terjadi hal demikian, maka pembeli lelang harus mengajukan gugatan ke pengadilan untuk dilakukannya pengosongan tersebut. Akan tetapi berdasarkan Pasal 200 HIR dan 218 ayat (2) RBG menyatakan bahwa apabila pihak tereksekusi tidak mau meninggalkan barang yang telah terjual lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah agar barang tersebut dikosongkan. Jika perlu perintah pengosongan bisa dilakukan dengan meminta bantuan pada pihak kepolisian.[151]

---

[149] Sutardjo, "Beberapa Masalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan" (Makalah Disampaikan Pada Forum Dialog Hukum Penanganan Eksekusi Hak Tanggungan Serta Permasalahannya Dalam Praktek Hukum, Ikatan Hakim Indonesia (IKAHI) Mahkamah Agung Republik Indonesia, Bandung 1996), hal. 40-41.

[150] Bank Agroniaga, Hasil wawancara dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit, 4 April 2008.

[151] Harahap, *loc.cit.*, hal. 182-183.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

6. Adanya sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah berdasarkan hukum Tanah Nasional sehingga apabila dapat dibuktikan bahwa Pemberi Hak Tanggungan bukan pemilik tanah yang sebenarnya akan mengakibatkan pembatalan atas penggunaan Hak atas Tanah tersebut sebagai jaminan kredit dan dengan demikian menyebabkan adanya resiko bagi Bank.[152]

Jika melihat hambatan-hambatan sebagaimana di-sebutkan di atas, dapat dikatakan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Titel eksekutorial belum dapat dikatakan berjalan secara efektif karena, pada kenyataannya masih saja terdapat hambatan-hambatan yang menyebabkan terjadinya penundaan dan/atau pembatalan eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Jika merujuk pada kasus di atas, pada kenyataannya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan di atas, mengalami pembatalan diakibatkan adanya gugatan dari pihak ketiga yaitu ahli waris penjamin H. Eman Sulaiman. Dimana ahli waris meminta Pengadilan Menegri Jakarta Selatan untuk membatalkan Penetapan Pelaksanaan Lelang Eksekusi. Adapun yang menjadi alasan dari ahli waris mengajukan gugatan adalah karena tanah yang dijaminkan tersebut telah diwariskan kepadanya, sedangkan ahli waris tidak mempunyai hubungan hutang piutang dengan kreditor (Bank Agro). Dengan adanya gugatan tersebut maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan membatalkan proses pelaksanaan lelang eksekusi.

Jika kita merujuk pada Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: "Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada"[153] dapat disimpulkan bahwa, walapun obyek Hak Tanggungan tersebut telah menjadi milik dari ahli waris penjamin (H Eman Sulaeman), obyek Hak Tanggungan tersebut tetap dapat diekssekusi. Menurut Prof. Dr. ST. Remy Syahdeni, menyatakan bahwa;

---

[152] Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, op. cit.*, hal. 251.

[153] Undang-Undang Hak Tanggungan, *loc.cit.*, Ps. 7. Lihat Juga, Penjelasan Ps. 7 yang menyatakan Bahwa: "Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

> "hukum menentukan bahwa ahli waris tidak saja hanya akan mewarisi kekayaan (hak-Hak) pewaris yang meninggal dunia, tetapi juga mewarisi segala utangnya (kewajibannya) kepada pihak ketiga. Peralihan itu terjadi demi hukum, kecuali apabila menurut hukum, pewarisan itu dapat ditolak oleh ahli waris yang bersangkutan."[154]

Dari pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa, walaupun debitor sudah meninggal dunia, ahli warisnya tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi hutang debitor tersebut. Walaupun, pada faktanya pewarisan tersebut telah terjadi. Walaupun Pasal 16 Undang-undang Hak Tanggungan tidak mengatur mengenai peralihan hak tanggungan karena terjadinya peralihan utang, akan tetapi dalam hal utang tersebut belum dilunasi oleh debitor yang bersangkutan, Hak Tanggungan tersebut akan tetap melekat pada obyeknya ditangan siapapun obyek itu berada dan tidak akan hapus karena pewarisan.[155] Jadi, walaupun si debitor meninggal dunia, dalam hal utang tersebut masih belum terlunasi akibat debitor cidera janji, bank masih tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas obyek Hak Tanggungan tersebut. Akan tetapi pada prakteknya Pengadilan Negeri lebih memilih untuk membatalkan eksekusi tersebut dibandingkan harus melanjutkan pelaksanaan eksekusi.

Mengenai Pembatalan pelaksanaan lelang, pada dasarnya lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan Putusan/Penetapan Peradilan atau atas permintaan penjual.[156] Berdasarkan ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dapat mengajukan pembatalan pelaksanaan lelang adalah Pengadilan melalui putusan/ penetapan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan/atau atas permintaan penjual sendiri. Sedangkan dalam kasus ini, permintaan

---

[154] ST. Remy Syahdeni, *loc.cit.*, hal. 137. Menurutnya, yang terjadi dalam pewarisan adalah peralihan utang dan bukan pembaharuan utang. Oleh karena itu, utang yang semula masih tetap ada (belum berakhir), hanya saja debitornya yang berganti, dimana debitor yang semula digantikan kedudukannya sebagai debitor baru oleh ahli warisnya. Dalam hal peralihan utang karena pewarisan, tidak diatur dalam UUHT, karena yang diatur dalam Pasal 16 UUHT adalah peralihan Hak Tanggungan dalam hal terjadi peralihan piutang, dan tidak menentukan dalam hal terjadinya utang.

[155] Hal ini adalah sebagai akibat dari adanya asas droit de suite yang ada pada Hak Tanggungan dimana, hak tanggungan tetap melekat pada obyek Hak Tanggungan dimanapun obyek itu berada.

[156] Peraturan Menteri Keuangan, No. 40/PMK/07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ps. 14 ayat (1).

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

pembatalan pelaksanaan lelang diajukan oleh ahli waris penjamin (pihak ketiga) dimana hal itu dikabulkan oleh Pengadilan. Menurut pendapat penulis, dikabulkannya permohonan pihak ketiga tersebut oleh pengadilan adalah tidak memiliki dasar hukum sama sekali oleh karena, alasan yang diajukan oleh ahli waris penjamin tersebut sangatlah tidak beralasan, serta bertentangan dengan peraturan yang ada.

Jika dilihat dari sisi kreditor pembatalan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan akan mengakibatkan jaminan yang diberikan oleh debitor tidak dapat melaksanakan fungsinya sebagai pengaman dalam pelunasan piutang kreditor. Dimana hal ini menimbulkan resiko bagi kreditor berupa meningkatnya jumlah kredit macet akibat dari tidak tercovernya hutang debitor. Bagi pihak kreditor, pelaksanaan eksekusi akan dikatakan efektif apabila dengan dilakukannya eksekusi tersebut dapat mengcover kembali pelunasan kredit debitornya.

Menurut pendapat penulis, pelaksanan eksekusi Hak Tanggungan sebagai salah satu alternatif dalam penyelesaian kredit bermasalah belum dapat dikatakan berjalan secara efektif oleh karena pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam melaksanakan fungsi sebagai pengaman dalam pelunasan hutang debitor bukanlah terletak pada peraturan yang mengaturnya, akan tetapi, ketidakefektifan tersebut disebabkan oleh tindakan para penegak hukum yang melaksanakan peraturan tersebut. Dimana para penegak hukum tersebut sering sekali melakukan tindakan-tindakan yang tidak sesuai atau bahkan bertentangan dengan peraturan yang ada. Hal ini disebabkan karena kurangnya kesadaran, kepatuhan dan ketaatan dari para penegak hukum untuk menjalankan peraturan sebagaimana mestinya sehingga terciptanya kepastian hukum.

Faktor lain yang juga dapat mengakibatkan pelaksanaan eksekusi tersebut tidak berjalan efektif juga datang dari pihak yang terkena peraturan tersebut. Dimana pihak-pihak yang terkena peraturan seringkali melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan peraturan yang ada. Pada dasarnya tujuan dari eksekusi Hak Tanggungan adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor, debitor, dan pihak ketiga sehingga, masing-masing pihak tersebut mempunyai kedudukan yang seimbang. Akan tetapi dalam pelaksanaannya terdapat berbagai kendala yang dapat mengakibatkan penundaan bahkan pembatalan eksekusi tersebut. Oleh karena itu, agar kepentingan masing-

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

masing pihak dapat terlindungi, ada beberapa hal yang harus diperhatikan agar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai salah satu alternatif penyelesaian kredit macet dapat berjalan secara efektif, yaitu:[157]

a. Proses eksekusi Hak Tanggungan dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, disertai dengan kepatuhan dan ketaatan serta itikad baik dari pihak-pihak yang berkepentingan terhadap ketentuan dan peraturan yang ada.
b. Adanya Pernyataan yang tegas dan jelas perihal kesiapan debitor untuk dieksekusi agunannya dalam hal debitor wanprestasi.
c. Legalitas subyek Pemberi Hak Tanggungan harus diperhatikan apakah identitas dari Pemberi Hak Tanggungan adalah benar dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.
d. Keabsahan bukti kepemilikan obyek Hak Tangungan guna menghindari sertipikat palsu atau ganda.
e. Adanya peraturan pelaksana terhadap ketentuan eksekusi Hak Tanggungan yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak.

Diharapkan, dengan memperhatikan hal-hal tersebut di atas kreditor tidak mengalami hambatan untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan sehingga, penyelesaian kredit macet dengan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan/ dilaksanakan secara efektif sebagai salah satu alternatif dalam penyelesaian kredit bermasalah.

B. Proses Pengambilalihan agunan sebagai pelunasan hutang Debitor pada PT Bank Agroniaga Tbk

1. Kasus Posisi

CV Erawan yang diwakili oleh Bapak Asep Nurul Aen selaku Direktur adalah debitor dari PT Bank Agroniaga atau yang disebut dengan Bank Agro berdasarkan: pertama; Perjanjian Kredit Pinjaman Rekening Koran (Kredit Modal Kerja) Nomor: 65. Kedua; Perjanjian Kredit Pinjaman Tetap Reguler (Kredit Modal Kerja) Nomor: 66. dan Ketiga; Perjanjian Kredit Pinjaman Tetap Angsuran (Kredit Investasi) Nomor: 67. Dimana Semua perjanjian kredit tersebut dibuat

[157] Zuwanna Corna Gumanti, *"Tinjauan Hukum Mengenai Efektifitas Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet,"* (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta, 2002), hal. 85.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

dihadapan Siti Rayhana, S.H, Notaris di Jakarta. Kelima Perjanjian Kredit tersebut disetujui pada tanggal 25 Agustus 2004 dengan total pinjaman kredit sebesar Rp. 2.274.194.299,- (dua milyar dua ratus tujuh puluh empat juta seratus sembilan puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh sembilan rupiah).

Adapun yang dijadikan agunan terhadap keseluruhan Perjanjian kredit tersebut adalah lima bidang tanah Hak Milik beserta bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat, dimana semuanya terdaftar atas nama Bapak Asep Nurol Aen. Masing-masing dari tanah tersebut yaitu:

a. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 742, dengan luas 548 m2 sebagaimana tercatat dalam surat ukur Nomor: 00010/2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.
b. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 743 seluas 842 m2 sebagaimana tercatat dalam surat ukur Nomor: 00011/2005 beserta bangunan yang ada di atasnya, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung.
c. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 543, dengan luas 6. 470 m2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar situasi Nomor. 6184/1997 menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut.
d. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 525 dengan luas 933 m2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar situasi Nomor 10635/1996 menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut.
e. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 523 dengan luas 67 m2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar situasi Nomor 10633/1996 menurut Sertipikat (Tanda Bukti Hak) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut.

kelima agunan di atas, telah dibebankan Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1970/2005 Tanggal 3 mei 2005 dengan nilai tangungan sebesar Rp.4.250.000.000,-. Dikarenakan ketidakmampuan debitor untuk membayar seluruh hutangnya, pada tanggal 25 Desember 2005 telah ditandatangani Perjanjian Penyelesaian Hutang dengan Penyerahan Barang Jaminan oleh Bapak Asep Nurol Aen selaku Direktor CV

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

Erawan kepada Bank Agro yang dalam hal ini diwakili oleh Ny. Wahyu Widayati selaku Kepala Seksi Pembinaan dan Penyelesaian Kredit.

Dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang dengan Penyerahan Barang Jaminan tersebut dijelaskan bahwa tujuan dari dibuatnya perjanjian ini adalah untuk menyelesaikan kewajiban-kewajiban dari debitor kepada kreditor yang timbul dari perjanjian kredit yang telah dibuat. Dimana guna menyelesaikan kewajibannya, debitor menyerahkan agunannya kepada kreditor. Penyerahan agunan tersebut, kemudian diikuti dengan dibuatnya Akta Pengikatan jual Beli, Surat Kuasa Menjual/Melepaskan Hak, dan Akta Perjanjian Pengosongan. Dimana dengan dilakukannya penyerahan agunan maka kewajiban atas hutang debitor kepada kreditor dianggap selesai atau lunas oleh karenanya, para pihak harus memberikan pelunasan *(acquit et de charge)* sehingga tidak terjadi gugat menggugat dikemudian hari.

Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan dalam penyelesaian kredit dengan penyerahan barang jaminan yaitu:

a. Dibuatnya Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang dengan Penyerahan Barang Jaminan

Perjanjian Penyelesaian Hutang dengan Penyerahan Barang Jaminan dibuat oleh debitor dan kreditor berdasarkan kesepakatan bersama dihadapan Aji Murtidianti, S.H selaku Notaris di kota Bandung. Dimana tujuan dibuatnya perjanjian ini adalah untuk menyelesaikan kewajiban-kewajiban debitor (CV Erawan) sebagai akibat dari perjanjian kredit yang dibuat dengan Bank Agro selaku kreditor. Dimana dalam akta perjanjian ini disebutkan bahwa

> "untuk menyelesaikan kewajibannya kepada kreditor, CV Erawan yang diwakili oleh Bapak Asep Nurul Aen, menyerahkan barang jaminannya berupa lima bidang tanah dengan status tanah hak milik yang telah diikat dengan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1970/2005 Tanggal 3 Mei 2005. Berdasarkan penyerahan barang jaminan tersebut, maka kewajiban akan hutang dari CV Erawan kepada Bank Agro menjadi lunas atau selesai."[158]

[158] Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang Dengan Penyerahan Barang Jaminan, Akta No. 40 Tentang Perjanjian Penyelesaian Hutang Dengan Penyerahan Barang Jaminan, Tanggal 26 Desember 2005, ps. 3.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

b. Dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli

Pengikatan jual beli ini dilakukan dihadapan Notaris Aji Murtidianti, S.H. dimana dari pihak CV Erawan diwakili oleh Bapak Asep Nurul Aen selaku direktur dan pemilik barang jaminan, sedangkan dari Bank Agro diwakili oleh Ny Wahyu Widayati yang bertindak atas nama PT Bank Agro. Dalam Akta Pengikatan Jual Beli ini, dijelaskan bahwa debitor selaku pemilik agunan akan menjual tanah yang dijadikan agunan tersebut kepada Ny. Wahyu Widayati yang dalam hal ini bertindak sebagai pembeli.

Dalam akta pengikatan jual beli ini juga dijelaskan bahwa pajak-pajak yang berhubungan dengan tanah dan bangunan yang diambilalih tersebut, adalah menjadi tanggung jawab dari debitor sedangkan setelah pengikatan jual beli ini dilakukan, pembayaran atas pajak-pajak tanah dan bangunan tersebut menjadi tanggung jawab pihak kreditor selaku pembeli.

c. Dibuatnya Surat Kuasa Untuk Menjual dan Melepaskan Hak

Dalam surat kuasa ini, Bapak Asep Nurul Aen memberikan kuasa kepada Ny Wahyu Widayati untuk menjual/melepaskan serta mengalihkan Hak atas lima bidang tanah yang berstatus Hak milik kepada siapapun dan dimanapun juga.

d. Dibuatnya Perjanjian Pengosongan

Dalam perjanjian pengosongan ini ditentukan bahwa debitor diberikan waktu lima bulan untuk melakukan pengosongan, sejak saat penandatanganan akta perjanjian pengosongan, untuk mengosongkan tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang telah diserahkan kepada kreditor. Apabila pada tanggal yang telah ditentukan ternyata debitor lalai, tampa harus dibuktikan dengan surat juru sita, debitor akan dikenakan denda Rp. 1.000.000,- untuk setiap hari keterlambatannya.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

e. Pernyataan Tentang Nominee Hak Milik dan Kuasa[159]

Oleh karena status tanah yang dijadikan jaminan hutang berstatus Hak Milik yang tidak dapat dipunyai oleh PT Bank Agro selaku kreditor yang berstatus badan hukum, maka dibuatlah Akta Pernyataan Nominee Tentang Hak Milik dan Kuasa terhadap Ny Wahyu Widayati selaku Kepala Seksi Pembinaan dan Penyelesaian Kredit. Dimana berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Ny Wahyu Widayati yang bertindak atas nama PT Bank Agro telah bertindak sebagai pembeli atas lima bidang tanah Hak Milik dari Bapak Asep Nurol Aen.

Dalam perjanjian ini juga dijelaskan bahwa baik untuk kepentingan sendiri ataupun kepentingan keluarga serta ahli warisnya, Ny Wahyu Widayati tidak mempunyai tanah-tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bandun Kecamatan Soreang.[160]

2. Analisa Terhadap Proses Pengambilalihan agunan Sebagai Pelunasan Hutang Debitor Pada PT Bank Agroniaga Tbk

Agunan merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam pemberian fasilitas kredit, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyatakan "Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan

---

[159] Maksud dari pernyataan Nominee dalam kasus ini adalah pemberian kuasa dari direktur perseroan kepada salah satu karyawan atau pihak lain untuk bertindak atas nama perseroan. Dalam kasus ini perjanjian pemberian kuasa diberikan oleh direktur Bank Agro kepada Ny Wahyu Widayati selaku karyawan dari Bank Agro untuk bertindak atas nama Bank Agro dalam pembelian agunan. Dimana pemberian kuasa ini didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *loc.cit.*, ps. 1792, yang menyatakan "Pemberian kuasa adalah perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelengarakan suatu urusan." Lihat juga, Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, ps. 103. menyatakan "direksi dapat memberikan kuasa tertulis kepada satu orang karyawan perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa."

[160] Akta Pernyataan Nominee Hak milik dan Kuasa, No. 44 Tentang Pernyataan Nomine Hak Milk dan Kuasa, dibuat pada tanggal 26 Desember 2005.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

nasabah debitor kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah."[161] Dimana kedudukan agunan sebagai jaminan tambahan menyebabkan bentuk agunan menurut penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan dapat berupa:

> agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum sset, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.[162]

Pada prakteknya pemberian fasilitas kredit lebih mengutamakan agunan daripada jaminan berupa keyakinan atas kemampuan debitor dalam melunasi utangnya. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 atas Perubahan Undang-Undang No 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, yang menyatakan:

> "Agunan ideal adalah agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan meliputi surat berharga dan atau tagihan yang diterbitkan oleh Pemerintah atau badan hukum lain yang mempunyai peringkat tinggi berdasarkan hasil penilaian lembaga pemerintah yang kompeten yang sewaktu-waktu dengan mudah dapat dijual kepasar dan dijadikan uang tunai."[163]

Jadi agunan dalam perkreditan memiliki fungsi untuk menjamin pembayaran kredit yang dalam kegiatan perbankan bertujuan pula mengamankan dana pihak ketiga, juga memenuhi ketentuan perkreditan yang disyaratkan Bank Sentral.

Dalam rangka melaksanakan penyelesaian/penyelamatan kredit, baik dengan strategi restruktunsasi maupun dengan memutuskan hubungan *(Exit).* Bank dalam keadaan tertentu dapat melakukan pengambil-alihan agunan dengan memiliki dan menguasai aktiva atau agunan, baik berupa aktiva lancar (antara lain berupa barang/bahan persediaan dan piutang) maupun aktiva tetap (antara lain berupa barang modal seperti inventans, peralatan/mesin dan atau, tanah/bangunan)

---

[161] Indonesia, Undang-Undang Perbankan, *loc. cit.*, ps. 1 angka 23.

[162] *Ibid.*, Penjelasan Ps 8.

[163] Indonesia, *Undang-Undang Bank Indonesia*, UU No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia, ps. 25.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

serta pengambilalihan saham/penyertaan modal nasabah pada perusahaan yang bersangkutan.[164]

Alternatif restrukturisasi semacam ini diambil karena debitor dalam kondisi tidak dapat melunasi hutang dengan cara yang lain, oleh karenanya jalan satu-satunya utuk menyelesaikan hutangnya dengan menyerahkan jaminan baik yang berupa tanah maupun dalam bentuk lain. cara tersebut dalam istilah perbankan dikenal dengan istilah "OREO" (*Other Real Estate Owner*) atau "AYDA" (Agunan Yang Diambilalih). Tujuan pokok dari pemilikan cara tersebut adalah untuk mengurangi kredit bermasalah, karena dengan diambil alihnya agunan tersebut, maka hutang debitor secara langsung dianggap lunas.[165] Hal ini disebabkan oleh menumpuknya kredit bermasalah akan berpengaruh terhadap tingkat kesehatan bank.

Hal tersebut diperbolehkan oleh Undang-Undang Perbankan yaitu UU No 10 Tahun 1998 jo UU No 7 Tahun 1992 dengan syarat bahwa pengambilalihan agunan tersebut dilakukan untuk mencairkan agunan tersebut kembali dalam jangka waktu paling lama satu tahun untuk Bank umum dan lima tahun untuk Badan Penyehatan Perbankan Nasinal. Sebagaimana diatur dalam Pasal 12A ayat (1) dan (2) UU No 10 Tahun 1998 yang menyatakan:

1. 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.
2. Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah"[166]

Sedangkan Penjelasan Pasal 12 A ayat (1) dan (2) UU No 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

1. Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu

---

[164] Bank Agro, Pedoman Prosedur Penyelesaian Kredit Pada PT Bank Agro, (Jakarta: 2000), hal.

[165] Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, loc. cit.*, hal. 319.

[166] Indonesia, Undang-Undang Perbankan, *op. cit.*, ps. 12 A ayat (1) dan (2).

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan Nasabah debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya.
Bank dimungkinan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah debiturnya.
Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.

2. Pokok-pokok ketentuan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah memuat antara lain:
   a. Agunan yang dapat dibeli oleh bank adalah agunan yang kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu;
   b. Agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun;
   c. Dalam jangka waktu satu tahun, bank dapat menangguhkan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang ber-sangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 yang telah dirubah dengan Peraturan Bank Indonesia No. 8/2/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Pasal 1 angka 15 menyatakan:

> "Agunan yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA adalah aktiva 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."

Strategi restruktunsasi melalui pengambil-alihan agunan (AYDA) debitur harus berdasarkan pertimbangan atau alasan sebagai berikut:[167]

a. Berdasarkan hasil perutungan proyeksi *cash flow* debitur yang bersangkutan tidak mampu atau sulit membayar pokok/tunggakan pokok maupun bunga/tunggakan bunga.
b. Debitur yang bersangkutan benar-benar tidak memiliki sumber dana lainnya untuk membayar pokok/tunggakan pokok maupun bunga/tunggakan bunga, dan
c. Nilai likuidasi Agunan dan atau aset lain yang dimiliki debitur cukup memadai untuk mengcover kewajibannya dan. Nilai likuidasi agunan tersebut dihitung berdasarkan NPV (konsep *time value of money),*dan

[167] Bank Agro, Pedoman Pembinaan dan Penyelesaian Kredit pada PT Bank Agro, (Jakarta, 2000),

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

d. Debitur yang bersangkutan berminat membeli kembali agunan yang diambil alih Bank pada waktu yang telah ditentukan oleh Bank dengan harga/nilai pasar, dimana harga/nilai pasar tersebut minimal harus sama atau bahkan lebih. Bilamana harga/nilai pasar tersebut lebih rendah dari kewajiban pokok dan bunga serta tunggakan serta biaya-biaya lainnya, maka nasabah yang bersangkutan bersedia membeli kembali agunan tersebut sama besarnya dengan seluruh kewajibannya yang harus dibayar kepada Bank.
e. Jangka waktu kepemilikan agunan debitur tersebut oleh Bank maksimal sesuai ketentuan yang berlaku.
f. agunan yang diambil alih oleh Bank selain mempunyai nilai yang baik/memadai, marketabilitasnya juga harus baik dan mudah/cepat dijual.

Penyelesaian atau penyelamatan kredit dengan cara pengambilalihan agunan kredit (AYDA) dapat dilakukan dengan memperhatikan/ berpedoman pada syarat-syarat pokok sebagai berikut:

a. Persetujuan yang dibuat harus berdasarkan evaluasi dan analisa dari segi hukum dan atau dari segi pemasaran atas agunan tersebut untuk menghindarkan Bank dari resiko kepemilikan dengan ketentuan sebagai berikut:
   1. **Segi Hukum**
      Pada dasarnya harus dievaluasi/dianalisa apakah pengambil-alihan tersebut dari segi hukum dapat mengamankan posisi Bank namun di sisi lain Bank harus menghindarkan diri dari risiko kepemilikan atas agunan tersebut, sehingga kepemilikan agunan tidak berlarut-larut dan dapat segera dicairkan/ dijual kembali.
   2. **Segi Pemasaran**
      Pada dasarnya harus dievaluasi/dianalisa apakah pengambilalihan tersebut dari segi pemasarannya dapat cepat laku dan mudah dijual kembali *{marketable),* sehingga Bank terhindar dari kepemilikan agunan yang berlarut-larut.
b. Persetujuan yang dibuat harus berdasarkan evaluasi /analisa dan segi penilaian agunan dengan menggunakan konsep nilai uang terhadap

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

waktu *{time value of money)* dan probabilitas keberhasilannya, sehingga Bank dapat terhindar dari risiko yang merugikan.

c. agunan yang diambil alih tidak tersangkut permasalahan hukum dengan pihak lain baik menyangkut bukti kepemilikan maupun sengketa gugat menggugat, serta secara fisik dalam keadaan kosong dan tidak dibawah penguasaan pihak lain yang memiliki dasar penguasaan.
d. Ada kesepakatan dari Debitur untuk menyerahkan atau menjual agunan kepada Bank tanpa adanya hak kepada debitur untuk membeli kembali dan hak penjualan kembali agunan tersebut sepenuhnya berada pada pihak Bank.
e. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah asset berupa tanah, dan atau tanah dan bangunan, atau satuan rumah susun yang memiliki status hukum kepemilikan sebagai berikut; Hak Milik dengan Sertipikat Hak Milik (SHM), Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Hak Guna Usaha dengan Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU), Hak Pakai dengan Sertipikat Hak Pakai (SHP) dengan jangka waktu diatas 3 tahun dan dapat diperpanjang lagi.
f. Penjualan/pencairan kembali agunan harus dapat dilakukan dalam waktu singkat, selambat-lambatnya sesuai ketentuan dan perundangan yang berlaku.
g. Keputusan atas pengambilalihan agunan dilakukan oleh Direksi sampai jumlah tertentu dan bersama-sama Komisaris untuk jumlah di atas jumlah tertentu tersebut.
h. Persetujuan pengambilalihan agunan diberikan oleh Direksi dan atau Komisaris sesuai BWPPK Penyelesaian Kredit melaiui Ambil Alih Asset dengan memperhatikan Opmi Unit Kerja Manajemen Risiko. Apabila nilai likuidasi agunan yang diambil alih lebih kecil dan nilai pinjaman ditambah dengan biaya-biaya yang timbui saat pengambilalihan.

Menurut Prof, Arie. S. Hutagalung, SH, MLI. Bank-bank umum sebelum mengambil alih aset debitor sebaiknya memperhatikan secara sungguh-sungguh kondisi dari obyek agunan yang meliputi; status tanah, status subyek, lokasi tanah, peruntukan terhadap tanah tersebut, ada atau

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

tidaknya izin lain yang dibutuhkan berkaitan dengan status tanah, dan ada atau tidaknya sengketa atas tanah tersebut.[168] Analisa ini sangat penting dilakukan, mengingat Bank selanjutnya menjadi pihak yang langsung sebagai pemilik walaupun, hanya sebagai pemilik (pembeli) sementara yaitu hanya selama satu tahun yang disyaratkan oleh Undang-Undang. Hal-Hal yang harus diobservasi dalam hal pengambil-alihan asset/agunan debitor dalam rangka pelunasan hutang:[169]

a. Status Tanah

Status tanah sangat mempengaruhi proses pengambil-alihat agunan dimana secara garis besar status tanah terdiri dari tanah Negara dan tanah hak. Dimana Tanah Hak terdiri dari; Tanah Hak Milik, Tanah Hak Guna Bangunan, Tanah Hak Guna Usaha, Tanah Hak Pakai dan Tanah Hak Milk Atas Satuan Rumah Susun.

b. Status Subyeknya

Apabila subyeknya adalah perorangan, harus dilihat statusnya, karena apabila yang diambil-alih adalah Hak bersama, maka diperlukan persetujuan sumai isteri. Sedangkan apabila subyeknya adalah badan hukum perdata, harus diobservasi apakah aset tersebut merupakan sebagian besar atau seluruh asset badan hukum tersebut, sehingga diperlukan persetujuan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham). Selain itu, harus diteliti juga anggaran dasarnya apakah perbuatan hukum yang mengalihkan asset tersebut diperlukan persetujuan komisaris/dewan komisaris/dewan direksi.

c. Lokasi Tanah

Observasi mengenai lokasi tanah perlu diketahui karena adanya tanah yang berlokasi pada kawasan tertentu yang hanya dapat dialihkan pada pihak-pihak tertentu saja. Seperti kawasan industri, kawasan pariwisata. Selain itu, tanah yang berlokasi di kawasan yang dikelola badan atau pemerintah dan dikuasai dengan Hak Pengelolaan, tentunya ada

---

[168] Arie. S. Hutagalung, Aspek Hukum Tanah Sehubungan Dengan Restrukturisasi Hutang, Majalah Hukum Bisnis, Vol 16, November 2001, hal. 66. Lihat juga Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, *loc. cit.*, hal. 319.

[169] *Ibid.*

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

batasan-batasan dari pemegang HPL dalam rangka pengalihan tanah tersebut.

d. Peruntukan Tanah

Peruntukan tanah terbagi dalam dua jenis yaitu; Tanah Pertanian termasuk perkebunan dan Tanah non pertanian. Khusus untuk tanah perkebunan peralihannya dilakukan dihadapan PPAT (Direktor Pendaftaran Tanah).

e. Izin-izin yang berkaitan dengan peruntukan dan penggunaan tanah

Untuk membuktikan bahwa perolehan asset tanah dilaksanakan menurut ketentuan yang berlaku dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), maka harus diobservasi apakah ada izin-izin yang berkaitan dengan peruntukan dan penggunaan tanahnya, yaitu:

1. izin lokasi dan pembebasan Hak Atas tanah atau SP3L di DKI Jakarta.
2. khusus di DKI Jakarta, apabila ada surat izin Peruntukkan dan Penggunaan tanah, (SIPPT) dan sejauhmana syarat-syarat didalamnya telah dipenuhi perusahaan pemegang SIPPT.
3. apakah ada Analisa Dampak Lingkungan.
4. apakah ada izin-izin lain yang dipunyai seperti, izin Mendirikan Bangunan, Izin Undang-Undang Gangguan, dan sebagainya.

f. Ada tidaknya sengketa atas tanah

Hal tersebut harus dicek ke Pengadilan yang mempunyai yurisdiksi atas lokasi tanah atau domisili hukum dari Debitor. Melalui Surat Permohonan akan didapat Surat Keterangan Bebas Perkara. Hal tersebut peru karena salah satu syarat materiel untuk peralihan hak adalah tanah tidak sedang dalam sengketa.

Prosedur yang harus ditempuh oleh Bank umum dalam hal pengambilalihan aset tanah debitor sebagai pelunasan hutang antara lain:

a. Pemenuhan Pembayaran Pajak

1. PPH atas penghasilan beralihnya Hak atas Tanah

PPH perlu dibayar oleh pihak yang mengalihkan aset (debitor) sebelum adanya proses pengalihan tersebut. PPH tersebut ada yang merupakan PPH final yang berarti tidak dapat diperhitungkan

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

dengan SPT tahunan dan ada juga yang bersifat tidak final yang berarti dapat diperhitungkan dengan PPH badan berdasarkan SPT tahunan dari debitor yang bersangkutan.

Khusus untuk wajib pajak tertentu dalam rangka restrukturisasi hutang, berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor 141/PJ/1999 jo angka 1 Surat Edaran Direktora Jendral Pajak No. SE-27/PJ.42/1999 dapat mengajukan permohonan penundaan PPH final atau penundaan pengakuan PPH final sampai Bank mengalihkan tanah dan atau bangunan kepada pembeli yang sebenarnya. Karena, pengambilalihan aset berupa tanah dan/atau bangunan diatasnya dianggap pengalihan sementara. Batas waktu yang ditentukan selambat-lambatnya lima tahun sejak pengalihan sementara dilakukan.

2. **Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

   BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di atasnya. Yang besarnya dipungut berdasarkan:[170]

   5% x Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP)/ Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang mana yang lebih besar dikurangi NPOP yang tidak kena pajak. Untuk wajib pajak tertentu dalam rangka restrukturisasi hutang diperkenankan untuk megajukan permohonan penundaan pajak sampai peralihan Hak atas tanah dan/atau bangunan di atasnya benar-benar terjadi.

3. **Pelunasan PBB sampai saat dialihkannya asset tanah**

   Hal ini penting diperhatikan karena walaupun secara yuridis hak atas tanah belum beralih akan tetapi hak dan kepentingan atas tanah dan/atau bangunan yang ada di atasnya telah beralih, atau dengan kata lain sejak terjadinya peralihan sementara tersebut dianggap debitor telah melunasi sebagian dan seluruh hutangnya, sehingga dengan demiian Bank dapat melakukan perbuatan hukum atas asset tanah dan/atau bangunan yang diambil alih tampa bantuan debitor. Oleh karenanya pada saat pegalihan seluruh kewajiban debitor

[170] Hutagalung, *Ibid.*

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

tanah dan bangunan termasuk pembayaran PBB harus dilunasi.

b. Pemenuhan syarat-syarat yang berkaitan dengan obyek yang dialihkan

1. Perlu atau tidaknya Surat Penghapusan Hak Tanggungan (Surat Roya)

Apabila dengan peralihan aset tanah tersebut seluruh jumlah terhutang menjadi lunas atau apabila nilai tanah sama atau lebih sedikit dari jumlah yang terhutang, maka Bank dapat menerbitkan surat roya sesudah terjadinya peralihan tanah tersebut. Akan tetapi apabila masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor, maka lebih baik pembuatan surat roya berikut pendaftaranya sebaiknya ditunda sampai debitor memenuhi seluruh kewajibannya atau sampai ada investor yang membeli asset tanah yang dialihkan.

2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)/ pengecekan status tanah pada asli buku tanah

Untuk mengetahui legalitas dari sertipikat hak atas tanah termasuk mengetahui apakah tanah tidak sedang dalam sengketa atau sedang dibebani hak jaminan lainnya, perlu dilakukan pengecekan di buku tanah asli di Kantor Pertanahan setempat dengan mengguna-kan sertipikat hak yang asli sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997, atau apabila diperlukan dapat pula dimohonkan pembuatan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah).

3. Perlu tidaknya Izin Peralihan Hak atas Tanah dari pihak yang berwenang

Pada saat berlakunya Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 2 Tahun 1993, ada beberapa pemberian Hak atas tanah dalam rangka penanaman modal dengan syarat setiap peralihanya kepada pihak ketiga harus dengan izin Kepala BPN/Kepala Kantor Wilayah BPN. Syarat tersebut biasanya dicatat pada asli buku tanah maupun salinannya yang menjadi bagian sertipikat hak atas tanah. Hal ini perlu diperhatikan oleh bank apabila asset tanah dialihkan kepada investor, maka izin tersebut harus didaftarkan. Akan tetapi ada

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

kemungkinan persyaratan tersebut tidak diperlakukan lagi dengan dihapusnya peraturan tersebut oleh Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No 3 Tahun 1999, hal mana harus dicek pada Kantor Pertanahan setempat.

4. **Persyaratan-persyaratan untuk tanah yang terletak di lokasi suatu kawasan tertentu**

   persyaratan-persyaratan untuk lokasi tertentu misalnya, real estat, Kawasan Industri, Bonded warehouse, perlu diperhatikan khusus dalam rangka mencari investor yang akan membeli asset tanah sebagai pelunasan hutang ini.

c. Pemenuhan syarat subyeknya

Sama dengan pengambilalihan jaminan berupa tanah dan bangunan di atasnya, perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. untuk pemegang hak atas tanah individu, harus diobservasi perlu tidaknya persetujuan suami/ isteri.
2. untuk pemegang hak atas tanah yang berbentuk Badan Hukum Indnesia harus diobservasi perlu tidaknya persetujuan RUPS atau Dewan Komisaris/Direksi.

d. Proses Peralihannya[171]

Biasanya dalam rangka restrukturisasi perlu dibuat suatu perjanjian pokok mengenai restrukturisasi ini sendiri, baru dilanjutkan dengan perjanjian untuk masing-masing alternatif restrukturisasi tersebut. Khususnya mengenai pengalihan tanah, harus dilihat status tanah yang dialihkan dihubungkan dengan status hukum Bank yang bersangkutan. Dalam hal ini ada tiga alternatif bentuk perjanjian yang tergantung dari status tanah dan status subyeknya yang akan menerima peralihan asset:

1. Apabila status tanah adalah Hak Milik dan Bank/kreditor tidak termasuk subyek hak milik, maka perjanjian yang dibuat adalah Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan kreditor, yang di dalamnya ada pengaturan mengenai adanya Kuasa Mutlak dari pemegang hak milik kepada kreditor untuk melepaskan,

[171] Dari hal 154-161 mengutip dari Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, ibid.*, hal. 319-325.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

mengalihkan hak dengan cara apapun kepada pihak ketiga manapun termasuk penerima kuasa sendiri. Perjanjian ini dilengkap dengan Akta Kuasa yang sama, yang isinya harus disesuaikan dengan ketentuan Kantor Pertanahan setempat.

2. Apabila status tanah yang dialihkan dapat dipunyai oleh kreditor (HGU) atau (HGB), maka perjanjian yang dibuat adalah Pengikatan jual beli yang di dalamnya juga ada pengaturan sebagaimana disebut di atas.
3. Apabila status tanahnya adalah tanah Negara maka perjanjian yang dibuat adalah Pengikatan Pengalihan Hak dan Kepentingan atas tanah, yang didalamnya juga ada aturan sebagaimana dijelaskan dalam butir 1.

Apabila telah ditemukan investor, maka transaksi dilanjutkan sesuai dengan status hukum investor yaitu:

1. Akta jual Beli, apabila investor dapat menguasai tanah yang dialihkan.
2. Akta Pelepasan Hak yang dilanjutkan dengan permohonan hak apabila investor tidak dapat mempunyai hak atas tanah yang dialihkan.
3. Akta Pengalihan Hak dan Kepentingan, apabila yang tersedia adalah Tanah Negara yang harus dilanjutkan dengan permohonan hak.[172]

Proses pengambilalihan agunan sebagai pelunasan hutang Debitor pada PT Bank Agroniaga Tbk dapat dilihat dari kasus yang terjadi antara CV Erawan yang diwakili oleh Bapak Asep Nurul Aen selaku debitor dengan Bank Agro selaku kreditor yang diwakili oleh Ny Wahyu Widayati selaku Kepala Seksi Penyelesaian dan Pembinaan Kredit. Dimana karena ketidak-mampuannya untuk melunasi hutangnya kepada Bank Agro, ditandatanganilah Perjanjian Penyelesaian Hutang dengan Penyerahan Barang Jaminan oleh Bapak Asep Nurol Aen selaku Direktor CV Erawan kepada Bank Agro yang berupa lima bidang tanah dengan status tanah Hak Milik. Penyerahan agunan tersebut, kemudian

[172] *Ibid.*

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

diikuti dengan dibuatnya Akta Pengikatan jual Beli, Surat Kuasa Menjual/Melepaskan Hak, dan Akta Perjanjian Pengosongan.

Dalam pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Bank dan debitor, Bank tidak melakukan pembayaran secara tunai atas agunan debitur, melainkan dengan mengkompensasikann agunan tersebut dengan pelunasan hutang debitor. Bila nilai agunan lebih besar dari kewajiban debitur, maka pengakuan dari Bank maksimum hanya sebesar nilai ambil alih yang disepakati. Sedangkan Bila nilai agunan Iebih kecil dari nilai kewajiban debitur, maka sisa kewajiban debitur setelah dikurangi dengan nilai agunan, harus tetap diselesaikan melalui tindakan penyelesaian kredit selanjutnya.[173]

Sebagaimana contoh kasus di atas, jika dilihat dari status hukum Bank Agro sebagai Badan Hukum, maka Bank Agro tidak dapat memiliki tanah yang diagunkan tersebut, hal ini dikarenakan Bank sebagai kreditor bukan merupakan subjek atas tanah dengan status Hak milik.[174] Sedangkan status tanah yang menjadi jaminan atas pelunasan hutang CV Erawan adalah berstatus Hak Milik. Dimana tanah dengan status Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia Tunggal dan badan hukum tertentu.[175]

Dalam hal Bank Agro tetap ingin memilikinya, Bank Agro dapat melakukan dua hal yaitu:

---

[173] Bank Agro, Hasil Wawancara Dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit, 4 April 2008.

[174] Hak Milik merupakan status Hak atas Tanah yang paling kuat, tidak mempunyai jangka waktu, terpenuh dan turun menurun. Lihat, Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, PP No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, ps. 1. yang menyatakan bahwa "Badan Hukum Yang dapat mempunyai Hak Milik yaitu; Bank-Bank yang didirikan oleh Negara, Perkumpulan koperasi pertanian, Badan-badan keagamaan, dan Badan-badan sosial.

[175] Undang-Undang Pokok Agraria, ps. 21 ayat 1. Lihat Juga Ps 26 ayat 2 yang menyatakan: "setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pengalihan dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsun memindahkan Hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah Batal Karena Hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Dengan ketentuan, bahwa hak-hak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

1. **Melakukan Perubahan Terhadap Status Hak Atas Tanah**
   a. Hal pertama yang harus dilakukan adalah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (lunas), yang didalamnya terdapat kuasa untuk menjual kepada diri sendiri, yang kemudian diikuti dengan pembuatan perjanjian pengosongan dengan ketentuan bahwa debitor harus mengosongkan tanah tersebut.

      Jika agunan masih dikuasai debitor, dibuatkan secara khusus Akta Kuasa Untuk Menjual yang di dalamnya ada hak untuk melepaskan, mengalihkan hak dengan cara apapun kepada pihak ketiga dan juga kepada diri sendiri dari pemegang Hak milik kepada kreditor. Dimana pada saat yang bersamaan juga harus dibuatkan Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman /Hutang Debitor Melalui Penyerahan Agunan.
   b. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut kemudian Bank dapat mengajukan permohonan pelepasan hak di Kantor Pertanahan setempat, dari hak milik menjadi hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Bank selaku badan hukum.
   c. Setelah pelepasan hak dilakukan, maka dibuatlah Akta Jual Beli dihadapan PPAT setempat, dengan hak untuk menangguhkan kewajiban-kewajiban yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah agunan tersebut.
   d. Setelah peralihan haknya selesai, maka dilakukanlah pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat.

2. **Tidak Melakukan Perubahan atas Statuh Hak Atas Tanah**

   Hal ini dilakukan apabila Bank hanya bertindak sebagai pemilik sementara dari agunan yang diambil alih. Adapun prosedur yang dilakukan yaitu:
   a. Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (lunas), yang didalamnya terdapat kuasa untuk menjual kepada pihak lain ataupun diri sendiri, yang kemudian diikuti dengan pembuatan perjanjian pengosongan dengan ketentuan bahwa debitor harus mengosongkan tanah tersebut sebagaimana waktu yang telah ditentukan.

      Jika agunan masih dikuasai debitor, dibuatkan secara khusus Akta Kuasa Untuk Menjual yang di dalamnya ada hak untuk melepaskan,

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

mengalihkan hak dengan cara apapun kepada pihak ketiga dan juga kepada diri sendiri dari pemegang Hak milik kepada kreditor. Dimana pada saat yang bersamaan juga harus dibuatkan Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman /Hutang Debitor Melalui Penyerahan Agunan.

b. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Bank dapat mencari pembeli lain yang sesuai dengan subjek hak atas tanah tersebut.
c. Jika pembeli tersebut sudah ditemukan, maka dapat langsung dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT setempat, dimana kewajiban atas peralihan hak atas tanah tersebut wajib dilaksanakan dan tidak dapat ditangguhkan.
d. Tahap terakhir yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat, untuk kepentingan dan atas nama Bank dalam penguasaan sementara. sementara.

Dari contoh kasus di atas, dapat kita lihat bahwa pengambilalihan agunan sebagaimana yang dilakukan oleh Bank Agro sifatnya adalah sementara dan bukan untuk dimiliki seterusnya oleh Bank Agro. Hal ini dapat dilihat dengan dibuatnya Akta Kuasa untuk Menjual dan Melepaskan Hak oleh Debitor kepada Kreditor yang menyatakan bahwa Kreditor mempunyai hak untuk melepaskan, mengalihkan hak dengan cara apapun kepada pihak ketiga dan juga kepada diri sendiri dari pemegang Hak milik kepada kreditor. Dimana pembuatan akta ini juga diikuti dengan dibuatnya Akta Pengikatan jual Beli, Akta Pengosongan, dan Akta Perjanjian Penyelesaian Pinjaman /Hutang Debitor Melalui Penyerahan Agunan.

Berkaiatn dengan status Bank Agro yang bukan merupakan subjek dari Hak milik, dalam hal ini Bank Agro memberikan kuasa kepada Ny Wahyu Widayati selaku Kepala Seksi Penyelesaian dan Pembinaan Kredit, untuk bertindak atas nama Bank Agro dalam melakukan pengikatan jual beli dengan Bapak Asep Nurul Aen selaku direktor dan penjamin dari CV Erawan. Dimana pemberian kuasa tersebut dibuktikan dengan Akta Pernyataan Nomine Hak Milik dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris dimana dinyatakan

> ”Ny Wahyu Widayati adalah karyawan dari PT Bank Agro yang dalam hal ini diberikan kuasa oleh Tuan Adri Suyana Prawira selaku Direktur Utama PT Bank Agro, untuk bertindak atas nama PT Bank Agro dalam

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

pengikatan jual beli yang dilakukan dengan CV Erawan yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Asep Nurul Aen."[176]

Dalam Akta Pernyataan Nominee tersebut juga dijelaskan bahwa Ny Wahyu Widayati bukanlah pemilik sebenarnya dari lima bidang tanah yang diambilalih tersebut, melainkan Bank Agrolah pemilik sebenarnya. Akan tetapi, kepemilikan itupun tidak untuk selamanya, karena Bank Agro harus segera menjualnya kembali kepada pihak lain, agar nantinya uang dari hasil penjualan tersebut dapat dipergunakan untuk pelunasan hutang dari CV Erawan. Dimana untuk melaksanakan penjualan AYDA untuk dimiliki dan dikuasai sementara waktu, dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:[177]

a. **Penjualan kembali kepada nasabah debitor yang bersangkutan**

   Nasabah yang telah diambil alih agunannya oleh Bank dalam rangka melaksanakan penyelamatan kreditnya, baik dengan cara strategi meneruskan hubungan atau strategi memutuskan hubungan dapat membeli kembali agunan yang diambil alih tersebut, pada waktu yang telah ditentukan oleh Bank dan disepakati bersama oleh Bank dan debitur, maksimal dengan tenggang jangka waktu 3 sampai 6 bulan.

b. **Penjualan kembali kepada pihak ketiga lainnya**

   Bank dapat menjual kembali agunan nasabah yang diambil alih untuk dimiliki dan dikuasai sementara waktu kepada pihak ketiga Iainnya, apabila nasabah yang bersangkutan tidak mempunyai keinginan atau mempunyai keinginan namun tidak sanggup memenuhi pada waktu yang telah ditentukan, Pihak ketiga Iainnya tersebut dapat juga merupakan debitur Bank yang ingin membeli/ memiliki agunan tersebut serta memiliki kemampuan dan *track record* yang baik.

---

[176] Bank Agro, Akta Pernyataan Nomine Hak Milik dan Kuasa, Akta No. 44 Tentang Pernyataan Nomine Hak Milik dan Kuasa, Tanggal 26 Desember 2005.

[177] Bank Agro, Hasil wawancara dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit, 4 April 2008.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008

c. Penjuaian kembali kepada Yayasan milik Bank

Bank dapat menjual kembali AYDA untuk sementara waktu kepada pemilik Bank atau pemegang saham, apabila debitur yang bersangkutan tidak mempunyai keinginan atau mempunyai keinginan namun tidak sanggup memenuhi pada waktu yang telah ditentukan.

AYDA tersebut yang akan dijual kembali kepada pemilik Bank atau pemegang saham harus berupa tanah atau tanah berikut bangunan yang letaknya sangat strategis (misalnya sangat strategis dijadikan kantor cabang) dan mudah atau cepat laku terjual.

Pelaksanaan undang-undang..., Lidya Soraya, FH UI, 2008