

Menguntungkan (*at-Ta'awun*), Asas Kemanfaatan, Prinsip *Ridha'iyah* (rela sama rela), Asas Tertulis (*al-Kitabah*), dan Prinsip Toleransi<sup>81</sup>.

### **BAB III**

## **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SECARA LANGSUNG MELALUI KPKNL DI BANK X DI YOGYAKARTA**

### **A. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan Secara Langsung Melalui KPKNL Tanpa Fiat Eksekusi Dari Pengadilan**

#### **1. Keabsahan Perjanjian Kredit**

Dalam Pasal 1320 pembuat Undang-undang memberikan kepada kita patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian lahir. Disana ditentukan perbuatan-perbuatan apa yang harus dilakukan oleh orang, agar para pihak bisa secara sah melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi mereka

---

<sup>81</sup> Anis Dyah Yanti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Malang, 2014, hlm. i.

atau pihak ketiga. Syarat-syarat tersebut bias meliputi orang-orangnya (subjek), maupun objeknya. Semua itu diatur di dalam Pasal 1320 B.W. dan seterusnya dalam bab dia bagian kedua Buku III<sup>82</sup>.

Syarat untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 B.W. adalah sebagai berikut<sup>83</sup>:

b. Sepakat

Dalam kontrak adalah perasaan rela atau ikhlas diantara pihak pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Selanjutnya kesepakatan dinyatakan tidak ada bila adanya suatu penipuan, kesalahan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan.

Perjanjian kredit yang dibuat oleh bank selaku kreditor dan debitor telah ditandatangani oleh kedua belah pihak. Penandatanganan kedua belah pihak dalam perjanjian kredit merupakan bukti adanya kata sepakat atas isi dan maksud dari perjanjian kredit<sup>84</sup>.

c. Kecakapan

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut UU No. 1 Tahun 1974 bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun<sup>85</sup>, sedangkan menurut KUHPerdara menyatakan bahwa mereka yang belum genap berumur 21 tahun

---

<sup>82</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Purwokerto, 1992, hlm. 125.

<sup>83</sup> Ibid, hlm. 126.

<sup>84</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 15 Desember 2015.

<sup>85</sup> J.Satrio, *Hukum... Op.Cit.*, hlm. 279.

dan tidak telah menikah adalah belum dewasa, secara *contrario* dapat kita simpulkan, bahwa dewasa adalah mereka yang<sup>86</sup>:

- 1.) Telah berumur 21 tahun;
- 2.) Telah menikah, termasuk mereka yang belum berusia 21 tahun, tetapi telah menikah;
- 3.) Dan orang-orang dewasa adalah orang-orang yang pada dasarnya cakap untuk bertindak.

Yang perlu juga mendapat perhatian adalah ketentuan-ketentuan *Staat bald* 1935 nomor 54, dimana ditentukan bahwa<sup>87</sup>:

- 1.) Dalam hal suatu ketentuan Undang-undang menggunakan istilah “belum dewasa/*minderjarigen*”, maka bagi orang-orang pribumi harus diartikan: mereka yang belum genap berusia 21 tahun dan tidak telah menikah sebelumnya.
- 2.) Kalau perkawinan mereka telah putus, sebelum mereka berusia 21 tahun, maka mereka tidak kembali menjadi belum dewasa (tetap dewasa).
- 3.) Perkawinan kenak-kanak (*kinderhuwelijken*) tak termasuk dalam istilah perkawinan.

Dalam hal ini, perjanjian kredit ditandatangani oleh Bank X (nama disamarkan) yang berbentuk perseroan terbatas, didirikan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor

---

<sup>86</sup> *Ibid*, hlm. 277.

<sup>87</sup> *Ibid*, 278.

xxxxxx/xxxxx (nomor disamarkan), pada tahun 1955, selaku kreditor, serta ditandatangani oleh Y (nama disamarkan) selaku debitor yang dinilai sudah dewasa serta sudah menikah, sehingga penandatanganan perjanjian kredit dengan persetujuan dari pasangan kawin. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 31 sampai dengan 33 UU Pokok Perkawinan bahwa perbuatan hukum berkaitan dengan akta bersama dilakukan dengan persetujuan pasangan kawinnya<sup>88</sup>.

d. Suatu hal tertentu

Bahwa yang dimaksud “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek perjanjian, suatu pokok untuk diadakan suatu perjanjian. Ditinjau dari kreditor dan debitor “hal tertentu” tidak lain merupakan isi daripada perikatan utama, yaitu prestasi pokok daripada perikatan utama, yang muncul dari perjanjian tersebut<sup>89</sup>.

Dalam hal ini, Bank X telah memberikan kredit sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (sudah diatur dalam UU No. 10 Tahun 1998) dan debitor berkewajiban untuk memenuhi prestasi yang sudah diperjanjikan<sup>90</sup>.

e. Suatu sebab yang halal

---

<sup>88</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 15 Desember 2015.

<sup>89</sup> J.Satrio, *Hukum... Op.Cit.*, hlm. 296.

<sup>90</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 15 Desember 2015.

Di sini berbicara tentang syarat keabsahan, bukan syarat untuk adanya perjanjian, karena suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat, bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan perkataan lain, di sini berbicara tentang esensi daripada perjanjian. Syarat keempat dari Pasal 1320 B.W. ini mendapat penjabarannya lebih lanjut dalam Pasal 1335, 1336, 1337 B.W, bahwa isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), isinya juga harus halal (tidak terlarang)<sup>91</sup>. Berarti perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang lainnya, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Pemberian kredit yang diberikan Bank X selaku kreditor didasarkan adanya kebutuhan Y sebagai penerima kredit, yaitu untuk memajukan usaha Y yang bergerak di bidang perdagangan truk, alat berat excavator, mobil dan motor *second* dan bank memberikan kredit sesuai ketentuan UU No. 10 Tahun 1998 dengan memperhatikan proses dan prinsip kehati-hatian<sup>92</sup>.

Syarat huruf a dan b disebut dengan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat huruf c dan d disebut dengan syarat objektif, karena mengenai objek dari suatu perjanjian.

Apabila syarat subyektif tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang

---

<sup>91</sup> J.Satrio, *Hukum... Op.Cit.*, hlm. 305.

<sup>92</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 15 Desember 2015.

dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu akan terus mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak memintanya pembatalan tersebut.

Sedangkan apabila syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu akan batal demi hukum. Artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Dalam prakteknya, Bank X sudah memenuhi 4 (empat) syarat sah perjanjian, baik syarat subyektif maupun syarat objektif dari perjanjian. Dengan begitu perjanjian yang dilakukan oleh bank adalah sah menurut hukum.

## **2. Keabsahan Pengikatan Jaminan**

Hak-hak jaminan yang diatur dalam Buku II B.W. dan hak-hak yang diatur dalam Buku III B.W. adalah hak-hak kekayaan, hak-hak yang mempunyai nilai ekonomis dan dapat diperjualbelikan. Hak jaminan nampak sekali mempunyai arti penting, kalau kekayaan yang dimiliki debitor tidak mencukupi semua hutangnya, sedangkan pada prinsipnya semua kekayaan debitor dapat diambil untuk pelunasan hutang. Oleh karena itu benda sebagai jaminan seharusnya benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual (ekonomis)<sup>93</sup>.

---

<sup>93</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 13.

Dalam perjanjian kredit disini, debitor memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan yang kemudian pengikatan jaminan tersebut berupa hak tanggungan<sup>94</sup>, diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)<sup>95</sup>.

Litigasi atas objek jaminan berupa tanah dan bangunan telah dilakukan pengikatan berdasarkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dibuat notariil dan dibuat akta pembebanan hak tanggungan sesuai akta PPAT dilanjutkan dengan pendaftaran di BPN dan telah diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

Sertifikat hak tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Demikian ketentuan Pasal 14 ayat (1) UUHT. Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 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 lain (Pasal 1 angka 1 UUHT).

---

<sup>94</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 15 Desember 2015.

<sup>95</sup> Mariam Daruz Badruzaman, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Dikutip dari Herowati Poesoko, *Dinamika... Op.Cit.*, hlm. 33.

Atas pengikatan jaminan merujuk pada perjanjian kredit sebagai perjanjian induk atau perjanjian pokok dan pembuatannya saat atau setelah dibuatnya perjanjian kredit<sup>96</sup>.

### 3. Kredit Bermasalah dan Cara Penanganannya

Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* di perbankan itu dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makroekonomi<sup>97</sup>.

Kredit yang dikategorikan sebagai kredit bermasalah (*nonperforming loan*, NPL) adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan, atau macet<sup>98</sup>. Menurut ketentuan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi lima kolektibilitas, yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Mengenai masing-masing kualitas kredit tersebut bias diuraikan sebagai berikut<sup>99</sup>:

- a. Lancar (kolektibilitas 1), yaitu jika memenuhi kriteria:

---

<sup>96</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 15 Desember 2015.

<sup>97</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia (Edisi Kedua)*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 75.

<sup>98</sup> *Ibid.*, hlm. 75.

<sup>99</sup> *Ibid.*, hlm. 66-68.



- 1.) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat; atau
  - 2.) Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
  - 3.) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.
- b. Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2), yaitu jika memenuhi kriteria:
- 1.) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
  - 2.) Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
  - 3.) Mutasi rekening relatif rendah; atau
  - 4.) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
  - 5.) Didukung oleh pinjaman baru.
- c. Kurang Lancar (kolektibilitas 3), yaitu jika memenuhi kriteria:
- 1.) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
  - 2.) Sering terjadi cerukan; atau
  - 3.) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
  - 4.) Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
  - 5.) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitor; atau
  - 6.) Dokumentasi pinjaman yang lemah.
- d. Diragukan (kolektibilitas 4), yaitu jika memenuhi kriteria:

- 1.) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
  - 2.) Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
  - 3.) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
  - 4.) Terjadi kapitalisasi bunga; atau
  - 5.) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.
- e. Macet (kolektibilitas 5), yaitu jika memenuhi kriteria:
- 1.) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
  - 2.) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau

Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Bank dapat melakukan penyisihan cadangan umum untuk mengelola risiko dan meminimalkan potensi kerugian. Bank wajib menjaga kualitas aset dan membentuk cadangan penyisihan penghapusan. Pembentukan cadangan ini bertujuan untuk mengantisipasi risiko kerugian atas pemberian fasilitas kredit dan mengantisipasi risiko kerugian atas nilai bersih *recovery* akibat penyelesaian aset produktif bermasalah dengan cara eksekusi agunan<sup>100</sup>.

---

<sup>100</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 24 November 2015.

Dalam pembentukan cadangan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif (PPAP) untuk pinjaman berdasarkan kolektibilitas yang sudah disebutkan di atas adalah sebagai berikut<sup>101</sup>:

- a. Cadangan umum untuk aset produktif dengan kualitas lancar minimal 1% dari total aset;
- b. Cadangan khusus:
  - 1.) 5% dari aset yang digolongkan dalam perhatian khusus setelah dikurangi nilai agunan;
  - 2.) 15% dari aset yang digolongkan kurang lancar setelah dikurangi nilai agunan;
  - 3.) 50% dari aset yang digolongkan diragukan setelah dikurangi nilai agunan;
  - 4.) 100% dari aset yang digolongkan macet setelah dikurangi nilai agunan.

Penanganan kredit bermasalah (kolektibilitas 3, 4 dan 5) ditangani oleh unit organisasi tersendiri, yaitu ARR (*Asset Restructuring Recovery*). Proses penanganan kredit bermasalah oleh unit organisasi tersebut dilakukan setelah ada serah terima penanganan *account/debitor* dari *Business Unit* ke ARR disertai dengan adanya Laporan Pemeriksaan Dokumen Hukum dari bagian legal untuk mengetahui kelengkapan dokumentasi hukum agar dapat dilakukan penanganan yang lebih tepat<sup>102</sup>.

<sup>101</sup> *Ibid.*

<sup>102</sup> *Ibid.*

Penanganan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan cara antara lain sebagai berikut<sup>103</sup>:

- a. Penyelamatan kredit, yaitu dilakukan apabila debitur masih memiliki prospek usaha, kooperatif dan kesulitan keuangan bersifat sementara.
- b. Penyelesaian kredit, yaitu dilakukan apabila debitur sudah tidak memiliki prospek usaha, tidak kooperatif dan apabila ingin tetap dipertahankan biaya untuk mempertahankan kredit lebih besar daripada upaya pemulihan yang dilakukan.

Untuk kredit bermasalah yang bersifat nonstruktural, pada umumnya dapat diatasi dengan langkah-langkah restrukturisasi berupa penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit, dan/atau konversi kredit menjadi penyertaan sementara. Adapun untuk kredit bermasalah yang bersifat struktural pada umumnya tidak dapat diselesaikan dengan restrukturisasi sebagaimana kredit bermasalah yang bersifat nonstruktural, melainkan harus diberikan pengurangan pokok kredit (*haircut*) sebagaimana ditentukan oleh Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 agar usahanya dapat berjalan kembali dan pendapatannya mampu untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya<sup>104</sup>.

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah itu dapat ditempuh dua cara atau strategi, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit

---

<sup>103</sup> *Ibid.*

<sup>104</sup> Hermansyah, *Hukum... Op.Cit.*, hlm. 75

bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditor dan nasabah peminjam sebagai debitor, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Yang dimaksud lembaga hukum dalam hal ini adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) melalui badan peradilan, dan melalui arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa<sup>105</sup>.

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring* adalah<sup>106</sup>:

a. Penataan kembali (*restructuring*)

Upaya berupa melakukan perubahan atas syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*

b. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

---

<sup>105</sup> *Ibid*, hlm 75-76.

<sup>106</sup> *Ibid*, hlm. 76.

Upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.

c. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equality* perusahaan.

Penyelesaian kredit bermasalah berikutnya dilakukan apabila upaya penyelamatan kredit bermasalah di atas tidak efektif dilaksanakan yang dapat dilakukan antara lain dengan novasi/*take over* (novasi dapat dipergunakan sebagai alternatif ada pihak lain yang mau mengambil alih kredit tersebut tentunya terlebih dahulu dilakukan evaluasi atas hal tersebut), pengambilalihan agunan (Agunan Yang Diambil Alih atau disingkat AYDA).

AYDA dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu<sup>107</sup>:

- a. Melalui lelang eksekusi;
- b. Penyelesaian secara kompromi, dimana debitor sepakat untuk menyerahkan jaminan guna penyelesaian kewajiban kredit yang macet.

<sup>107</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 24 November 2015.

AYDA dapat dilakukan dengan langsung di beli oleh Bank X atau dilakukan dengan diatas namakan karyawan Bank X. Untuk AYDA yang diatasnamakan karyawan harus didukung dengan akta jual beli dan pernyataan dari karyawan yang disetujui pasangan kawinnya yang menyatakan bahwa karyawan hanya dipinjam nama, dan pemilik sebenarnya adalah bank. Kondisi pinjam nama karyawan dimungkinkan apabila status tanah adalah tanah hak milik, karena bank tidak diperkenankan untuk memiliki tanah dengan status hak milik, melainkan hanya hak guna bangunan<sup>108</sup>.

#### **4. Kredit Macet dan Cara Penanganannya**

Dalam praktek perbankan selalu ada sebagian nasabah yang karena suatu sebab tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank yang telah meminjaminya. Akibat tidak dapat membayar lunas utangnya, maka menjadikan perjalanan kredit terhenti atau macet. Untuk jelasnya yang dinamakan kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya<sup>109</sup>.

Faktor-faktor yang mempengaruhi kredit macet, selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari bank, karena bank tidak terlepas dari

<sup>108</sup> *Ibid.*

<sup>109</sup> Gatot Supramono, *Perbankan ... Op.Cit.*, hlm. 131.

kelemahan yang dimilikinya. Berikut adalah faktor yang berasal dari nasabah dan bank<sup>110</sup>:

a. Berasal dari nasabah

1.) Nasabah menyalahgunakan kredit yang diperolehnya

Setiap kredit yang diperoleh nasabah telah diperjanjikan tujuan pemakaiannya, sehingga nasabah harus menggunakan kredit sesuai dengan tujuannya.

Pemakaian kredit yang menyimpang, misalnya kredit untuk pengangkutan dipergunakan untuk pertanian, akan mengakibatkan usaha nasabah gagal, karena nasabah spekulatif. Kedua faktor tersebut pengelolaannya berbeda.

2.) Nasabah kurang mampu mengelola usahanya

Hal ini dapat terjadi nasabah yang kurang menguasai bidang usahanya diberi kredit, karena nasabah mampu meyakinkan bank akan keberhasilan usahanya. Akibat usaha yang dibiayai dengan kredit tidak dapat berjalan dengan baik, misalnya hasil produksi kualitasnya rendah sehingga sulit bersaing di pasaran.

3.) Nasabah beritikad tidak baik

Ada sebagian nasabah mungkin jumlahnya tidak banyak yang sengaja dengan segala daya upaya mendapatkan kredit, tetapi setelah kredit diterima untuk kepentingan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Nasabah sejak awal tidak berniat

---

<sup>110</sup> *Ibid.*, hlm. 132-133.



mengembalikan kredit, walaupun dengan risiko apapun. Biasanya sebelum jatuh tempo kreditnya, nasabah sudah melarikan diri untuk menghindari tanggung jawab.

b. Berasal dari bank

1.) Kualitas pejabat bank

Setiap pejabat bank manapun dituntut untuk dapat bekerja secara professional. Namun tidak semua pejabat bank mempunyai kualitas yang baik. Pejabat yang bekerja tidak professional tentu sulit diharapkan dapat memperoleh hasil kerja yang memadai. Terutama di bagian kredit, pejabat yang demikian dapat mempengaruhi penyaluran kredit yang tidak sebagaimana mestinya.

2.) Persaingan antar bank

Jumlah bank yang beroperasi terus meningkat sejak keluarnya Paket Oktobet 1988 yang lalu, mengakibatkan persaingan antar bank selalu berusaha untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat, guna mendapatkan nasabah yang banyak dan nasabah yang sudah ada tidak pindah kepada bank lain.

3.) Hubungan ke dalam

Hubungan ini terutama terdapat pada bank swasta. Yang dimaksud adalah hubungan bank dengan perusahaan-perusahaan

yang tergabung dalam kelompoknya. Selain itu hubungan bank dengan pengurus maupun pemegang saham.

#### 4.) Pengawasan

Setiap tindakan bank dalam menyalurkan fasilitas kredit selalu dibarengi dengan tindakan pengawasan. Tindakan tersebut selain dilakukan dari dalam bank itu sendiri (oleh pengawasan kredit), bank juga diawasi oleh Bank Indonesia.

Terlepas dari mana pengawasan itu dilakukan, apabila bidang pengawasan lemah, maka akan mengakibatkan prinsip-prinsip perbankan tidak dapat dijalankan dengan baik di dunia perbankan.

Adapun cara penyelesaian kredit macet dengan cara *cessie* atau dengan cara subrograsi. *Cessie* artinya penjualan/pengalihan hak tagih kepada pihak ketiga yang dapat dilakukan berdasarkan ketentuan yang ada dalam perjanjian kredit, dimana dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa kreditor diberi kewenangan untuk mengalihkan hak tagihan ke pihak ketiga, apabila tidak terdapat hal tersebut maka kreditor tidak dapat mengalihkan hak tagih tersebut<sup>111</sup>.

Dalam perjanjian apabila terdapat pihak ketiga yang memberikan asetnya sebagai jaminan dari hutang debitor, maka pihak ketiga atau dapat disebut penjamin dapat melunasi hutang debitor dengan cara subrograsi. Pelunasan hutang oleh penjamin hanya sebesar nilai jaminan, apabila hutang keseluruhan (hutang pokok, beban, bunga kredit) melebihi dari nilai jaminan dari

---

<sup>111</sup> *Ibid.*

penjamin, maka kreditor dapat menggugat debitor tanpa mengikutsertakan penjamin dalam gugatan<sup>112</sup>.

Dari kondisi di atas maka apabila terdapat kredit macet maka bank selain mengalami kerugian yang disebabkan tidak terbayarnya fasilitas kredit dimana bank memberikan kredit berasal dari dana masyarakat penabung. Bank wajib membayar bunga atas tabungan masyarakat yang sumber pembayarannya dapat diperoleh bank dari selisih bunga antara bunga untuk tabungan dan bunga fasilitas kredit, tetapi karena debitor macet maka bank harus membayar bunga tabungan dari sumber dana lain. Selain itu dengan adanya debitor macet bank wajib membentuk cadangan PPAP sebesar 100% (setelah dikurangi agunan) yang sumbernya berasal dari dana milik bank<sup>113</sup>.

Apabila penyelesaian kredit macet tidak melalui pengadilan atau non litigasi tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, maka dapat melakukan penyelesaian melalui pengadilan atau litigasi.

Selain penyelesaian melalui tindakan secara administratif, terhadap kredit yang sudah pada tahap kualitas macet maka penanganannya lebih banyak ditekankan melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum, yaitu diantaranya<sup>114</sup>:

- a. Melalui Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara (PUPN);

---

<sup>112</sup> *Ibid.*

<sup>113</sup> Berdasarkan riset penulis di PT Bank X, pada tanggal 24 November 2015.

<sup>114</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum... Op.Cit.*, hlm.433

- b. Melalui Badan Peradilan;
- c. Melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Selain melalui lembaga sebagaimana tersebut di atas, penanganan kredit macet dalam kondisi penyehatan perbankan seperti saat ini terutamanya kredit macet yang dimiliki oleh Bank Dalam Penyehatan, maka ditangani oleh lembaga Badan Penyehatan Perbankan Nasional<sup>115</sup>.

## 5. Hak Eksekusi

Berdasarkan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 lelang dibedakan menjadi dua macam, yaitu<sup>116</sup>:

### a. Lelang eksekusi

Yang termasuk dalam lelang eksekusi adalah Lelang Sitaan PUPN, Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Lelang Harga Pailit, Lelang berdasar Pasal 6 UUHT, Lelang Barang-barang yang Tidak Dikuasai/Dikuasai Negara (DJBC), Lelang Barang Sitaan berdasarkan Pasal 45 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Lelang Rampasan, Lelang Barang Temuan, Lelang Fidusia dan Lelang Eksekusi Gadai.

### b. Lelang Non-eksekusi

Yang termasuk dalam lelang non-eksekusi adalah Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah, Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Dimiliki Negara Direktorat Jenderal Bea Cukai, Lelang

---

<sup>115</sup> *Ibid.*

<sup>116</sup> NM. Wahyu Kuncoro, *97 Risiko... Op.Cit., hlm.265-267.*

Non-eksekusi Wajib Barang Milik BUMN/BUMD, serta Lelang Non-eksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya Dari Tangan Pertama.

Terkait dengan hak tanggungan, berdasarkan uraian jenis lelang di atas, jelas termasuk lelang eksekusi karena diatur dalam peraturan hukum, yakni UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan<sup>117</sup>.

Dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan, dikenal beberapa lembaga lelang, seperti balai lelang swasta, KPKNL dan Pengadilan Negeri. Setiap lembaga mempunyai perbedaan dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan. Berikut perbedaannya dari masing-masing lembaga<sup>118</sup>:

a. Lelang melalui Balai Lelang Swasta (BLS)

Dasar hukum penjualan lelang melalui BLS diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 47/KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 dan Keputusan Kepala Badan urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) No. 1/PN/1996. Adapun peraturan yang mengatur tentang perizinan, kegiatan usaha dan pelaksanaan lelang melalui BLS diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 118/PMK.07/2005 tanggal 30 November 2005 tentang Balai Lelang.

Dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 ditegaskan bahwasanya kegiatan usaha BLS meliputi Jasa Pralelang, Jasa Pelaksanaan Lelang dengan Pejabat Lelang Kelas II, dan Jasa Pascalelang terhadap jenis lelang:

---

<sup>117</sup> *Ibid.*, hlm. 271.

<sup>118</sup> *Ibid.*, hlm. 271-277.

- 1.) Lelang Non-eksekusi Sukarela;
- 2.) Lelang aset BUMN/BUMD berbentuk persero;
- 3.) Lelang aset milik bank dalam likuidasi berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 1999 tentang Pencabutan Izin Usaha, Pembubaran Likuidasi Bank.

b. Lelang melalui KPKNL

Secara hukum, segala jenis lelang dapat dilakukan oleh KPKNL (Pasal 8 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010). Apabila dilihat dari beban tanggung jawab hukum, bank selaku pemegang hak tanggungan tetap bertanggung jawab atas gugatan atau tuntutan pidana dari debitor terkait keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak dan dokumen kepemilikan kepada pembeli. Selain itu, dipersyaratkan pula terkait dengan barang bergerak, bahwasanya bank selaku pemegang hak tanggungan terlebih dahulu harus menguasai fisik barang tersebut (Pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010). Perbandingannya dengan BLS sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 yang mensyaratkan BLS harus bertanggung jawab atas adanya gugatan atau tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang yang dilakukannya.

c. Lelang Melalui Pengadilan Negeri

Lelang melalui pengadilan ini hanya dapat dilakukan apabila jaminan/barang yang akan dilelang tersebut masih dalam kondisi:

- a. Masih dikuasai oleh pemilik jaminan/pemilik barang (belum dikosongkan).
- b. Adanya indikasi perlawanan dari pemilik jaminan/pemilik barang.

Dari segi prosedur dan biaya, lelang melalui pengadilan negeri ini relatif rumit dan cukup memakan biaya. Hal ini karena bank selaku pemegang hak tanggungan tidak cukup mengajukan hanya permohonan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri, tetapi juga harus mengajukan permohonan sita jaminan. Meskipun dari segi kepraktisan, permohonan sita jaminan dan permohonan lelang ini dapat disatukan dalam satu permohonan. Sayangnya, dalam praktik, banyak pengadilan yang menghendaki satu per satu permohonan.

Jika permohonan lelang disetujui, pengadilan akan menerbitkan penetapan lelang yang kemudian dilanjutkan dengan penetapan sita jaminan. Dengan diterbitkannya sita jaminan, pengadilan akan melakukan penyitaan terhadap objek lelang yang kemudian akan didaftarkan kepada kantor BPN setempat sekaligus mengajukan permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah).

## **6. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor**

Jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian dan pelunasan hutang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh

debitor atau oleh penjamin debitor, apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit tersebut. Jaminan yang dimiliki bank disini adalah berupa hak tanggungan, maka kreditor dapat melaksanakan eksekusi jaminan sesuai dengan Pasal 20 UUHT. Bank mempunyai pilihan untuk melakukan lelang melalui Pengadilan Negeri dan lelang langsung melalui KPKNL, dengan tahap-tahap sebagai berikut<sup>119</sup>:

a. Lelang Melalui Pengadilan Negeri:

- 1.) Bank melakukan permohonan eksekusi grosse sertifikat hak tanggungan dilengkapi dengan *copy* perjanjian kredit, *copy* sertifikat tanah, *copy* APHT, *copy* SHT, *copy* surat peringatan 1, 2, 3;
- 2.) Apabila berkas lengkap, pengadilan melakukan *aanmaning* atau peringatan yang isinya menegur, memperingatkan debitor agar membayar dalam waktu 8 hari, apabila debitor tidak membayar maka bank akan lapor dan pengadilan akan membuat sita eksekusi;
- 3.) Pengadilan Negeri meminta pihak ketiga untuk menghargai jaminan, yaitu apabila bangunan oleh Pekerjaan Umum dan tanah oleh kelurahan, kecamatan tempat tanah tersebut berada.
- 4.) Berdasarkan poin d, pengadilan menentukan harga limit lelang, setelah adanya limit lelang, pengadilan berkoordinasi dengan kantor lelang untuk pelaksanaan lelang;

---

<sup>119</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 15 Desember 2015.



- 5.) Kantor lelang akan mengumumkan iklan lelang sebanyak dua kali dengan menyebutkan limit lelang, dengan tenggang waktu antara iklan lelang yang pertama dan kedua selama 15 (lima belas) hari;
- 6.) Realisasi lelang dilakukan oleh KPKNL;
- 7.) Apabila lelang ada pembeli (laku), pembayaran keseluruhan dikuangi oleh biaya pajak, lelang, dan biaya-biaya yang timbul dalam proses lelang, dan selisihnya untuk melunasi hutang debitor kepada kreditor. Apabila barang jaminan yang terjual tidak cukup untuk melunasi hutang debitor, maka kreditor dapat mengajukan gugatan perdata kepada debitor. Sedangkan apabila lelang tidak laku, dapat dilakukan lelang kedua, ketiga dan seterusnya (permohonan lelang dari bank);

b. Lelang Melalui KPKNL:

- 1.) Bank melakukan permohonan eksekusi hak tanggungan dilengkapi dengan *copy* perjanjian kredit, *copy* sertifikat tanah, *copy* APHT, *copy* SHT, *copy* surat peringatan 1, 2, 3;
- 2.) Bank membuat pernyataan apabila lelang menjadi tanggungjawab dari bank selaku pemohon lelang, serta bank menentukan harga lelang;
- 3.) Apabila berkas lengkap kantor lelang akan mengumumkan iklan lelang sebanyak dua kali dengan menyebutkan limit lelang, dengan

tenggang waktu antara iklan lelang yang pertama dan kedua selama 15 (lima belas) hari;

4.) Realisasi lelang;

Menurut riset yang dilakukan penulis pada tanggal 4 Desember 2015 dengan cara wawancara oleh Bapak Sarjana yang menjadi staf seksi hukum dan informasi di KPKNL Yogyakarta, bahwa eksekusi langsung yang dilakukan oleh kreditor melalui KPKNL berdasarkan pada Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa bank mempunyai hak untuk mengeksekusi jaminan.

Selama ini bank lebih memilih untuk eksekusi secara langsung melalui KPKNL dengan tanpa fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri. Namun terdapat perbedaan hak kreditor. Pada lelang langsung melalui KPKNL, bank dapat menentukan sendiri harga limit lelang, sedangkan apabila lelang melalui Pengadilan Negeri, penentuan harga limit yang menentukan adalah Ketua Pengadilan Negeri<sup>120</sup>.

Dengan penentuan harga limit lelang yang ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri, terdapat risiko bahwa harga limit lelang yang ditetapkan terlalu tinggi dari harga yang sewajarnya. Dengan penetapan harga limit yang terlalu tinggi oleh Pengadilan Negeri tersebut menyebabkan tidak adanya pembeli lelang, sehingga merugikan bank, karena bank sudah membayar biaya-biaya yang timbul untuk melaksanakan eksekusi tersebut. Namun, bisa

---

<sup>120</sup> *Ibid.*

juga penetapan harga limit lelang terlalu rendah dari harga wajar, sehingga tidak menutupi hutang debitor apabila lelang tersebut laku terjual<sup>121</sup>.

Apabila melakukan lelang langsung hak tanggungan di melalui KPKNL, risiko terhadap penentuan limit lelang bisa diminimalisir, karena penentuan harga limit lelang ditentukan pihak bank dengan harga yang sewajarnya menurut bank. Dalam menentukan harga limit lelang juga bank mempunyai batas harga paling tinggi (*market value*) dan batas harga paling rendah (*liquidation value*). Bank tidak akan menetapkan harga limit lelang yang terlalu tinggi dari harga sewajarnya dan tidak mungkin terlalu rendah sehingga tidak merugikan bank selaku pemohon lelang<sup>122</sup>.

Dalam pelaksanaan eksekusi secara langsung melalui KPKNL, bank menyatakan apabila ada gugatan adalah menjadi tanggungjawab bank, sehingga bank bertanggungjawab sendiri atas segala gugatan yang ada. Namun, jika melalui Pengadilan Negeri, bank akan lebih terlindungi karena lelang dilakukan oleh lembaga peradilan dan penentuan limit lelang ditentukan oleh pihak ketiga<sup>123</sup>.

Bank X selama ini melakukan lelang langsung ke KPKNL yang hanya membutuhkan waktu lebih singkat, biaya lebih sedikit, serta prosesnya lebih mudah, berbeda dengan melakukan lelang melalui Pengadilan Negeri yang membutuhkan waktu yang cenderung lebih lama, proses yang lebih panjang dan biaya yang lebih besar. Dengan pelaksanaan lelang melalui Pengadilan

---

<sup>121</sup> *Ibid.*

<sup>122</sup> *Ibid.*

<sup>123</sup> *Ibid*

Negeri dengan waktu yang lebih lama, bank akan mendapatkan banyak kerugian, karena debitor tidak membayar kewajibannya sesuai yang diperjanjikan pada perjanjian kredit, sedangkan bank harus tetap membayarkan bunga pada tabungan nasabah. Dana yang digunakan bank dalam memberikan pinjaman kepada debitor berasal dari tabungan masyarakat atau nasabah, sehingga bank akan semakin rugi. Oleh karena itu, bank lebih memilih dengan proses yang lebih singkat, biaya lebih murah dan waktu yang lebih singkat pula<sup>124</sup>.

Dalam pelaksanaan *parate executie* adanya kemudahan, waktu yang cepat dan biaya murah untuk mendapatkan kembali piutang kreditor, dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, sehubungan prosedur penjualan objek hak jaminan atas kekuasaan sendiri, tanpa didahului sita jaminan dan sita eksekusi serta tanpa fiat pengadilan. Dengan demikian adalah tepat apabila bank selaku kreditor menggunakan hak atas *parate executie* sebagai sarana untuk percepatan pelunasan piutangnya<sup>125</sup>.

Sesuai dengan Pasal 6 UUHT, yang disini bank sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, maka dari itu bank melakukan *parate executie* ke KPKNL, apabila bank melakukan eksekusi hak tanggungan melalui

---

<sup>124</sup> *Ibid.*

<sup>125</sup> Herowati Poesoko, *Dinamika... Op.Cit., hlm. 153-154.*

Pengadilan Negeri, maka bank kehilangan haknya untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri<sup>126</sup>.

Adanya Yurisprudensi dari Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia dalam Putusan Nomor: 70/PUU-VIII/2010 tanggal 5 Desember 2011 tersebut menguatkan kedudukan lembaga *parate executie* sebagai upaya pemenuhan prestasi bagi kreditor. Apabila debitor wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut tanpa fiat pengadilan. Kekuasaan yang bersifat relative (pribadi) tersebut dimaksudkan untuk menjamin agar hak pemegang hak tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat berjalan dengan lancar demi memenuhi piutang kreditor yang ada pada debitor akibat wanprestasi. Dengan demikian maka keberadaan lembaga *parate executie* akan memberikan manfaat kepada kreditor dalam memulihkan haknya yang dirugikan akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitor pemegang hak tanggungan<sup>127</sup>.

Sampai saat ini juga belum ada peraturan pelaksanaan yang menentukan bahwa eksekusi hak tanggungan harus melalui Pengadilan Negeri atau melalui kantor lelang. Dengan Pasal 6 UUHT yang memperbolehkan untuk melaksanakan *parate executie*, sedangkan eksekusi menurut Pasal 224 H.I.R. harus melalui Pengadilan Negeri. Dengan ketidakjelasan yang dikarenakan

---

<sup>126</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 15 Desember 2015.

<sup>127</sup> Herowati Poesoko, *Dinamika... Op.Cit.*, hlm. 278.

belum adanya peraturan pelaksanaan khusus yang mengatur eksekusi hak tanggungan, maka bank selaku pemohon eksekusi merasa belum terlindungi secara hukum<sup>128</sup>.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Memegang Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui KPKNL Dengan Adanya Blokir Sertifikat Di BPN**

### **1. Kasus Posisi**

Hasil penelitian yang telah penulis lakukan di PT Bank X, terdapat kredit macet oleh seorang debitor yang bernama Y (nama disamarkan) yang berhutang pada Bank X untuk memperbesar usahanya senilai kurang lebih Rp 6 Milyar, dengan memberikan 11 aset Y yang dijamin pada perjanjian kredit antara Y dengan Bank X. Y tidak hanya melakukan peminjaman modal pada Bank X, melainkan Y juga meminjam modal pada pihak ketiga<sup>129</sup>.

Usaha Y tersebut bergerak di bidang perdagangan truk, alat berat excavator, mobil dan motor *second* dimana barang dagangan diperoleh dari *supplier* dari Perusahaan Pembiayaan (*Leasing/Finance*) dan makelar dimana barang dagangan dikirim dari Lampung, Palembang, Medan dan Kalimantan<sup>130</sup>.

Setelah Y dikategorikan *nonperforming loan* pada tanggal 9 Februari 2012, Bank X melakukan pelimpahan dokumen pada unit ARR, lalu dilakukan

---

<sup>128</sup> *Ibid.*

<sup>129</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 4 Desember 2015.

<sup>130</sup> *Ibid.*

pemeriksaan LPDH (Laporan Pemeriksaan Dokumen Hukum) yang isinya antara lain adalah perjanjian kredit, dokumen legal, dan lain-lain, namun tidak terdapat masalah pada dokumen kredit Y. Lalu Bank X bertemu dengan Y untuk mencari tahu penyebab Y tidak dapat membayar angsuran kredit pada bank. Y mengemukakan penyebab macet yaitu *miss management* dan debitor tertipu rekan kerja yang juga *supplier*/pemasok barang dagangan debitor, serta piutang tak tertagih kurang lebih Rp 2 Milyar. Hal tersebut mengakibatkan Y tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap bank yaitu pembayaran angsuran kredit dan tidak dapat mengembalikan pinjamannya kepada pihak ketiga.

Bank X memberikan surat peringatan pertama yang diberikan pada tanggal 17 april 2012 namun Y tidak kooperatif, lalu Bank X memberikan surat peringatan kedua kepada Y pada tanggal 2 Mei 2012 namun Y tetap tidak ada niat baik untuk melunasi utangnya, sehingga Bank X memberikan surat peringatan ketiga kepada Y pada tanggal 4 Juni 2012 dan tetap tidak ada itikad baik dari Y, sehingga Bank X memutuskan untuk melakukan eksekusi lelang jaminan yang diberikan Y yang diperjanjikan pada perjanjian kredit antara Y dan Bank X. Agar dapat melaksanakan eksekusi lelang salah satu syaratnya adalah melampirkan surat peringatan 1, 2 dan 3<sup>131</sup>.

Pada tanggal 27 Juli 2012 terdapat gugatan dari pihak ketiga kepada debitor terkait hutang piutang dengan debitor. Bank X melakukan lelang yang pertama yaitu pada tanggal 1 Agustus 2012, tidak ada pembeli lelang. Lalu

---

<sup>131</sup> *Ibid.*

pada saat bank akan melaksanakan lelang kedua, terdapat pemblokiran sertifikat tanah di BPN pada tanggal 3 Agustus 2012, berdasarkan gugatannya di Pengadilan Negeri terkait hutang piutang dengan debitor, yang mana sertifikat tanah tersebut adalah jaminan hak tanggungan milik Y yang dijamin pada bank, sehingga pada saat bank melakukan lelang yang kedua hingga keenam tidak ada pembeli lelang karena terdapat blokir sertifikat hak tanggungan<sup>132</sup>.

BPN baru akan melepaskan blokir setelah perkara pihak ketiga dengan debitor diputus MA yang salah satu amar putusannya menolak permohonan sita dari pihak ketiga. Dengan telah dihapusnya blokir tersebut bank dapat melakukan eksekusi lelang lagi dengan kondisi blokir sertifikat tanah yang menjadi jaminan Y pada Bank X sudah terangkat<sup>133</sup>.

## 2. Pembahasan Kasus

Debitor telah tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian kredit dan telah mendapatkan surat peringatan 1, 2 dan 3 dari Bank X, namun debitor tidak ada itikad baik untuk melunasinya, serta tidak ada sumber pembayaran yang bisa diharapkan oleh Bank X, oleh karenanya, bank dapat melakukan proses litigasi atas jaminan yang diberikan oleh debitor. Dokumentasi perjanjian kredit berikut turutannya termasuk tetapi tidak terbatas pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Upaya untuk penyelesaian dengan cara *settlement*,

---

<sup>132</sup> *Ibid.*

<sup>133</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 15 Desember 2015.



*restructuring* dan penjualan secara sukarela (kompromi) juga tidak dapat terwujud, meskipun bank tetap melakukan upaya kompromi. Upaya kompromi lebih menguntungkan bagi bank karena dari sisi biaya juga lebih hemat dan penyelesaiannya lebih baik<sup>134</sup>.

Bank dengan bantuan Balai Lelang Swasta (BLS) melakukan koordinasi untuk melakukan lelang eksekusi melalui KPKNL. Dalam hal ini BLS membantu bank untuk mencari *standby buyer* atas aset yang akan dilelang tersebut, sekaligus melakukan koordinasi *appraisal independent* untuk menilai aset. Penilaian aset oleh *appraisal independent* dimaksudkan untuk menentukan harga limit lelang, mengingat lelang eksekusi langsung ke KPKNL yang menentukan harga adalah pemohon lelang<sup>135</sup>.

Namun terdapat risiko bagi bank selaku kreditor dalam melaksanakan lelang eksekusi melalui KPKNL antara lain<sup>136</sup>:

- a. Aset yang dilelang tidak ada pembeli;

Dalam kasus yang ada di bank yang menjadi objek dari penelitian aset yang dilelang tidak ada pembeli karena terdapat blokir sertifikat tanah di BPN. Pada saat persiapan lelang dan mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk lelang tercatat ada blokir dari pihak ketiga berdasarkan gugatan dari pihak ketiga kepada debitor. Permohonan blokir didasarkan permohonan blokir tersebut tidak disertai putusan atau perintah dari Pengadilan Negeri baik berupa penegasan maupun sita.

<sup>134</sup> *Ibid.*

<sup>135</sup> *Ibid.*

<sup>136</sup> *Ibid.*

Merujuk pada ketentuan, bahwa blokir terhadap Pendaftaran Peralihan atau Pembebanan Hak berpedoman pada Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN 3/1997), dengan uraian sebagai berikut:

- 1.) Blokir (yang) tanpa dilampiri surat gugatan (yang diajukan ke Pengadilan Negeri dengan dilengkapi adanya bukti register gugatan) maka kepada pemohon blokir agar sesegera mungkin (atau secepatnya) diberitahukan untuk melampirkan surat gugatan (yang diajukan ke Pengadilan Negeri dengan dilengkapi adanya bukti register gugatan); dan terhadap permohonan blokir tersebut, baik sebelum maupun sesudah dilampiri surat gugatan dicatat di Buku Tanah (yang ada dalam arsip kantor pertanahan setempat) dan berlaku hanya 30 (tiga puluh) hari sejak pemberitahuan serta tidak bisa diperpanjang.
- 2.) Blokir dengan dilampiri surat gugatan (yang diajukan ke Pengadilan Negeri dengan dilengkapi adanya bukti register gugatan) disertai perintah status quo dari Pengadilan, maka blokir (tersebut) berlaku 30 (tiga puluh) hari sejak perintah status quo tersebut dan pihak pemohon blokir diberitahu tentang hal tersebut;
- 3.) Blokir dengan dilampiri surat gugatan disertai sita jaminan (dari pengadilan), maka blokir berlaku sampai ada putusan

pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan telah diangkat sita jaminannya, serta pihak pemohon blokir diberitahu tentang hal tersebut.

Merujuk pada ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria (PMA) tersebut seharusnya blokir yang dilakukan oleh pihak ketiga karena tidak diikuti perintah pengadilan dan putusan sita jaminan seharusnya hapus dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari, akan tetapi BPN tidak mau menghapus catatan blokir dan baru mau menghapus blokir apabila putusan sudah *inkracht*.

Merujuk yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 142/PDT.G/2012/PN.BWI, tertanggal 31 Januari 2013, dalam perkara antara Suyono sebagai Penggugat melawan PT Bank Perkreditan Delta Artha Panggung (sebagai tergugat I) dan Kepala Badan Pertanahan Nasiobal Kabupaten Banyuwangi (sebagai tergugat II) dalam pertimbangan hukum dari Mahkamah Agung menyebutkan<sup>137</sup>:

“Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa blokir yang dilakukan Tergugat I atas permintaan Tergugat I terhadap SHM No. 882/Karangrejo tersebut, tidak dilampiri dengan gugatan dan putusan sita jaminan dari Pengadilan, maka blokir tersebut sudah hapus pada tanggal 30 Maret 2003 (jangka waktu 30 hari sejak tanggal pencatatan yaitu tanggal 20 Februari 2003) dan blokir

---

<sup>137</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 142/PDT.G/2012/PN.BWI, Tanggal 31 Januari 2013

hapus tanpa perlu dilakukan pencabutan blokir oleh pihak yang memblokir tersebut, karena blokir tersebut otomatis hapus demi hukum”.

Merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, tertanggal 12 September 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Nomor VII huruf c disebutkan bahwa:

“Bagi pemegang hak tanggungan tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan karena objek hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita eksekusi kecuali sita persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang eksekusi”.

Merujuk pada ketentuan Putusan Mahkamah Agung, Yurisprudensi dan SEMA tersebut di atas maka tidak cukup alasan BPN tidak mau menghapus blokir, seharusnya blokir hapus setelah 30 hari sejak pencatatan. BPN baru mau menghapus blokir setelah ada putusan *inkracht*, sangat merugikan kreditor pemegang hak tanggungan karena proses lelang eksekusi menjadi terhambat karena calon pembeli tidak mau mengikuti lelang karena ada catatan blokir di BPN<sup>138</sup>.

Lelang eksekusi melalui KPKNL telah dilakukan bank beberapa kali dengan penjualan lelang “*as what it is*”. Lelang dengan kondisi

---

<sup>138</sup> Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 15 Desember 2015.

atau status masih blokir, sebelum lelang ada peminat tetapi begitu lelang dilakukan calon pembeli mundur. Saat ini perkara gugatan telah diputus di Mahkamah Agung (MA) dan bank mengajukan permohonan ke BPN untuk penghapusan catatan blokir dan saat ini catatan blokir sudah dihapus dengan kondisi blokir sudah hapus bank akan mengajukan lelang lanjutan<sup>139</sup>.

Dengan tidak terjualnya aset tersebut maka kerugian bank semakin bertambah besar, dengan berjalannya waktu kerugian bank semakin besar berikut masih adanya kewajiban bank untuk membentuk cadangan penyisihan penghapusan aktiva produktif<sup>140</sup>.

Atas kondisi ini dan untuk *back up* risiko serta perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor<sup>141</sup>:

- 1.) Bank dapat mengajukan permohonan eksekusi lelang atas jaminan tersebut dengan merujuk ketentuan dan peraturan lelang bahwa dalam tenggang waktu tertentu kreditor berhak untuk mengajukan permohonan lelang lagi;
- 2.) Apabila lelang tidak ada pembeli lagi merujuk ketentuan Pasal 12 huruf a ayat (1) UU No. 7 Tahun 1992, bank berhak untuk membeli sendiri aset yang dilelang, hanya dengan bank harus sesegera mungkin untuk menjual lagi kepada pihak lain.

---

<sup>139</sup> *Ibid.*

<sup>140</sup> *Ibid.*

<sup>141</sup> *Ibid.*

a.) Pasal 12 huruf a ayat (1) berbunyi:

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah (debitor) tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”.

b.) Pasal 12 huruf a ayat (2) berbunyi:

“Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah”.

Dalam penjelasannya Pasal 12 huruf a ayat (1) bahwa pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debitornya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan nasabah debitornya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya. Namun, bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debitornya. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan bank. Sedangkan penjelasan pada ayat (2) yaitu pokok-pokok ketentuan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah memuat antara lain, yaitu:

1.) Agunan yang dapat dibeli oleh bank adalah agunan yang kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu;

2.) Agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun;

3.) Dalam jangka waktu satu tahun, bank dapat menanggukkan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

a.) Menjual tagihan kepada pihak ketiga dengan menggunakan ketentuan dalam syarat umum kredit yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian kredit, dalam ketentuan Pasal 16 Pengalihan Hak, yaitu:

(1.)Kreditor diperkenankan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan perjanjian kredit kepada pihak lain, sedangkan debitor tidak dapat mengalihkan segala hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian kredit kepada pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditor.

(2.)Dalam hal kreditor melakukan pengalihan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, debitor setuju dan dengan ini memberi kuasa kepada kreditor untuk menyampaikan

data dan/atau informasi yang berkaitan dengan perjanjian kredit kepada pihak yang akan menerima pengalihan.

Pengalihan ini dilakukan dengan perjanjian jual beli piutang dan akta cession.

b.) Alternatif lain adalah mengajukan permohonan kepailitan atau Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), apabila bank mempunyai bukti minimal 2 (dua) orang kreditor dan terdapat kewajiban yang sudah jatuh tempo yang belum terbayar.

b. Aset yang dilelang ada pembeli tapi tidak cukup untuk melunasi kewajiban debitor.

Risiko lain bagi kreditor adalah aset yang terjual tetapi hasilnya tidak cukup untuk membayar kewajiban debitor di bank maka bank atau kreditor dengan merujuk pada Pasal 1131 sampai dengan 1133 KUHPerdara, bank akan mengajukan gugatan ke debitor untuk pemenuhan kekurangan pembayaran.

Berdasarkan Pasal 1131 sampai dengan 1133 KUHPerdara, semua barang yang dimiliki oleh debitor menjadi jaminan hutangnya kepada kreditor. Berdasarkan pasal tersebut serta ketentuan perjanjian kredit dimana dalam syarat umum kredit yang merupakan satu



kesatuan dengan perjanjian kredit dalam Pasal 14, kelalaian poin 2

huruf d diperjanjikan bahwa:

“Tanpa mengurangi hak kreditor berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Syarat Umum Kredit (SUK) ini, maka kreditor berhak dan berwenang pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu melakukan tindakan antara lain:

Melakukan eksekusi terhadap agunan dan memperhitungkan hasil eksekusi agunan dengan hutang. Dalam hal terdapat sisa hasil eksekusi, kreditor akan mengembalikan sisa tersebut kepada debitor. Namun, jika hasil eksekusi agunan lebih kecil nilainya dibandingkan dengan jumlah hutang, maka debitor berkewajiban untuk membayar kekurangan tersebut dalam waktu yang ditetapkan oleh kreditor”.

Maka bank dapat mengajukan gugatan kepada debitor, apabila terdapat barang milik debitor selain jaminan yang cukup untuk membayar kewajiban dengan tetap memperhitungkan besarnya biaya dan waktu untuk melakukan proses gugatan, oleh karena gugatan tersebut masih dimungkinkan adanya proses banding, kasasi dan peninjauan kembali, sehingga waktu penyelesaian lama dan biaya juga akan besar.