

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Pada Bab V ini penulis akan menguraikan kesimpulan dan saran dari pemmasalahan hukum yang diangkat pada penulisan hukum kali ini. Kesimpulan dalam Bab ini merupakan jawaban terhadap rumusan-rumusan masalah yang telah disebutkan pada Bab I berdasarkan hasil penelitian yuridis normatif. Penulis akan menguraikan kesimpulan yang ditarik untuk menjawab rumusan masalah pertama dan kedua, yakni:

5.1.1. Konsistensi antara ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang melarang Pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan bila debitur cidera janji dan ketentuan mengenai pembelian agunan dalam Undang-Undang Perbankan

Konsistensi yang dimaksud dalam penelitian kali ini adalah kestabilan antar peraturan perundang-undangan dalam hal pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan agar terciptanya suatu kepastian hukum. Pembahasan perihal konsistensi berfokus pada konsistensi antara ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang melarang bagi pihak pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan bila debitur cidera janji dengan ketentuan mengenai pembelian agunan dalam Undang-Undang Perbankan beserta peraturan pelaksanaannya.

Dalam hal pihak Bank merupakan pemegang Hak Tanggungan berkeinginan untuk membeli agunan yang merupakan obyek Hak Tanggungan, maka menurut Undang-Undang Hak Tanggungan hal tersebut dimungkinkan dengan cara dan syarat sebagai berikut:

- a. Melalui lelang, berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atau titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan;
- b. Di luar lelang, dengan syarat: *Pertama*, telah diperkirakan bila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, kemudian hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan dibawah tangan; *Kedua*, Pelaksanaanya dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan; *Ketiga*, diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat; *Keempat*, tidak ada pihak yang menyatakan keberatan akan hal tersebut.
- c. Terhadap kedua cara diatas berlaku pula syarat: *Pertama*, Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi, sehingga obyek Hak Tanggungan yang ingin dieksekusi baik melalui lelang atau di luar lelang harus dilakukan terhadap keseluruhan Hak Atas Tanah yang telah dibebankan Hak Tanggungan. Namun hal tersebut dikecualikan dengan syarat Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa Hak Atas Tanah dan dalam APHT telah diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi; *Kedua*, dalam hal obyek Hak Tanggungan yang dibeli berupa Hak Milik Atas Tanah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat

untuk memiliki Hak Milik Atas Tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria bahwa hanyalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang diperbolehkan untuk memiliki Hak Milik Atas Tanah.

Sedangkan ketentuan mengenai pembelian agunan dalam Undang-Undang Perbankan, PBI No. 14/15/PBI/2012 dan PMK No. 27/PMK.06/2016 memberi ketentuan sebagai berikut:

- a. Melalui lelang, berdasarkan Pasal 12A Undang-Undang Perbankan tujuan dari ketentuan pembelian agunan tersebut agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Pasal 12A Undang-Undang Perbankan memberi kemungkinan bagi pihak Bank untuk membeli agunan yang kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu. Pasal 12A Undang-Undang Perbankan melarang pihak Bank untuk memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh Bank. Sehingga pada dasarnya pembelian agunan melalui lelang berdasarkan Pasal 12A Undang-Undang Perbankan tersebut tidaklah mengalihkan kepemilikan agunan tersebut.
- b. Di luar lelang, berdasarkan Pasal 12A Undang-Undang Perbankan Bank dapat membeli agunan yang kreditnya dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu di luar lelang dengan cara: *Pertama*, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan, sehingga dalam hal pemilik agunan kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu maka agunan tersebut diserahkan secara sukarela kepada pihak Bank untuk mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya; *Kedua*, berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang, sehingga dalam hal pemilik

agunan kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu, maka bank diberi kuasa untuk menjual agunan di luar lelang

- c. Terhadap kedua cara di atas, Bank dimungkinkan untuk membeli agunannya secara keseluruhan atau sebagian.

Menurut penulis, dapat ditarik kesimpulan bahwa ketentuan dalam Pasal 12A Undang-Undang Perbankan konsistensi dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam dalam hal Bank selaku pemegang Hak Tanggungan untuk dapat membeli agunan berupa obyek Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan memberi kemungkinan bagi pihak pemegang Hak Tanggungan untuk membeli obyek Hak Tanggungan. Di sisi lain Pasal 12A Undang-Undang Perbankan di sisi lain dapat menjadi tidak konsisten dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam hal:

- **Besaran agunan yang dapat dibeli.**

Pasal 12A Undang-Undang Perbankan memperbolehkan bagi Bank untuk membeli sebagian dari nilai agunan bersangkutan. Apabila agunan merupakan obyek Hak Tanggungan maka hal tersebut tidak dapat dibenarkan. Undang-Undang Hak Tanggungan dengan tegas menyatakan bahwa sifat dari Hak Tanggungan merupakan satu kesatuan yang membebaskan keseluruhan dari obyek Hak Tanggungan;

- **Obyek Hak Tanggungan yang diambil alih merupakan Hak Milik Atas Tanah**

Untuk melakukan pembelian agunan berupa Hak Milik Atas Tanah perlu diperhatikan mengenai jenis Bank yang melakukan pembelian agunan terhadap obyek Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 21 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, dijelaskan bahwa yang dapat memiliki Hak Milik Atas Tanah adalah: “(1) Hanya warga-

negara Indonesia dapat mempunyai hak milik; (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya”.

Pemerintah telah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 21 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria melalui Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 PP No. 38/1963. Pada Pasal 1 PP No. 38/ 1963 menunjuk badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik, yaitu:

- a) Bank Negara;
- b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran-Negara Tahun 1958 No. 13)
- c) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama; Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Berdasarkan uraian di atas maka dalam hal obyek Hak Tanggungan yang dibeli berupa Hak Milik Atas Tanah, maka hal tersebut hanya dimungkinkan bagi Bank Negara bukan jenis Bank lainnya. Sehingga ketentuan Pasal 12A Undang-Undang Perbankan terhadap pembelian agunan berupa Hak Milik Atas Tanah yang dibebankan Hak Tanggungan pun hanya diperkenankan untuk Bank Negara.

Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam hal agunan berupa obyek Hak Tanggungan maka ketentuan pembelian agunan atau AYDA yang terdapat dalam Undang-Undang Perbankan beserta peraturan pelaksanaannya konsisten dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam hal upaya penyelesaian perjanjian utang-piutang. Di sisi lain ketentuan pembelian agunan atau AYDA yang terdapat

dalam Undang-Undang Perbankan beserta peraturan pelaksanaannya tidak konsisten dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam hal besaran agunan yang dapat dibeli oleh Bank. Ketentuan mengenai pembelian agunan atau AYDA yang terdapat dalam Undang-Undang Perbankan beserta peraturan pelaksanaannya juga tidak konsisten dengan Undang-Undang Pokok Agraria beserta PP No. 38/1963 dalam hal agunan yang dibeli oleh Bank adalah Hak Milik Atas Tanah.

5.1.2. Perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam pembebanan Hak Tanggungan terhadap penerapan ketentuan AYDA

Perlindungan hukum diberikan oleh hukum guna melindungi para pihak yang terikat oleh hukum dapat terhindar dari hal yang tidak diinginkan. Berdasarkan uraian-uraian sebelumnya dapat disimpulkan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan hukum kepada:

- a) Pihak pemegang Hak Tanggungan dalam bentuk:
 - Kedudukan istimewa bagi pemegang Hak Tanggungan kreditur untuk memiliki hak mendahului pelunasan piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*);
 - Sifat dari Hak Tanggungan yang tetap membebani obyek Hak Tanggungan walaupun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*);
 - Kekuatan eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

- Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi Hak Tanggungan.
- b) Pihak pemberi Hak Tanggungan dalam bentuk:
- Sisa hasil penjualan obyek Hak Tanggungan yang telah di eksekusi masih merupakan hak dari pemberi Hak Tanggungan;
 - Ketentuan yang membuat peralihan kepemilikan obyek Hak Tanggungan ketika debitur cidera janji batal demi hukum.
- c) Bagi para pihak dalam pembebanan Hak Tanggungan secara keseluruhan dalam bentuk:
- Lahirnya Hak Tanggungan dengan terbitnya sertifikat Hak Tanggungan. Dengan lahirnya Hak Tanggungan tersebut, maka Hak Tanggungan dapat ditegakkan dan dilaksanakan sebagaimana mestinya;

Dalam hal pemegang Hak Tanggungan merupakan Bank dan nasabah debiturnya merupakan pemberi Hak Tanggungan, Pasal 12A Undang-Undang Perbankan memberikan perlindungan hukum kepada:

- a) Pihak Bank, dalam bentuk pemberian sarana bagi Bank untuk menyelamatkan kredit dengan cara membeli agunan baik melalui lelang maupun di luar lelang;
- b) Pihak nasabah debitur dalam bentuk pemberian jangka waktu 1 (satu) tahun bagi Bank untuk sesegera mungkin mencairkan agunan agar hasil penjualan dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya.

Berdasarkan uraian sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang membuat

batal demi hukumnya pemberian kepemilikan obyek Hak Tanggungan secara serta merta kepada Pemegang Hak Tanggungan ketika debitur cidera janji merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pemberi Hak Tanggungan. Hal tersebut perlu dilindungi oleh hukum mengingat bahwa terdapat banyak faktor yang memungkinkan bagi debitur untuk memberikan kepemilikan obyek Hak Tanggungan bila pemegang Hak Tanggungan selaku debitur cidera janji.

Sejalan dengan uraian sebelumnya, perlindungan yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dengan cara yang telah diatur sedemikian rupa membuat kelebihan dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan yang digunakan untuk melunasi utangnya masih merupakan hak dari pemberi Hak Tanggungan selaku pemilik obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan dalam pelaksanaan AYDA baik melalui lelang dan diluar lelang, tidak terdapat sanksi atau akibat hukum yang nyata bagi Bank yang tidak menaati apa yang telah diatur dalam Undang-Undang Perbankan beserta peraturan pelaksanaannya. Sanksi merupakan hal yang esensial dalam penegakan hukum agar para pihak yang terikat dalam hukum dapat dipaksa untuk mengikuti ketentuan yang ada. Walaupun Bank yang tidak berhasil mencairkan agunanya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tentu akan berpengaruh pada tingkat kesehatan Bank itu sendiri, namun dalam hal agunan berupa Hak Milik Atas Tanah tentu hal tersebut selain tidak dibenarkan juga dapat membuat Bank kerap dapat perlawanan baik berupa *partij verzet*, *derden verzet*, maupun gugatan perdata pada pengadilan negeri setempat terhadap proses-proses eksekusi agunan yang dilakukan melalui mekanisme AYDA yang dimana hal tersebut juga akan merugikan pihak Bank selaku pemegang Hak Tanggungan.

Menurut penulis, perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam pembebanan Hak Tanggungan terhadap pelaksanaan ketentuan AYDA memiliki kaitan yang erat dengan konsistensi diantara ketentuan mengenai pemegang Hak Tanggungan yang menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dengan ketentuan pembelian Agunan dalam Undang-Undang perbankan. Apabila pengaturan tentang pembelian agunan dalam Undang-Undang Perbankan masih belum konsisten sepenuhnya dengan Undang-Undang Hak Tanggungan bahkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, hal tersebut jelas akan berpengaruh terhadap perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembebanan Hak Tanggungan. Maka dari itu, permasalahan mengenai perlindungan hukum dalam pelaksanaan AYDA yang melibatkan para pihak pembebanan Hak Tanggungan merupakan tugas pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terlebih dahulu agar dapat memberi perlindungan hukum bagi para pihak.

5.2. Saran

Tiada suatu penelitian yang berguna bila tidak memberikan saran dalam penelitian tersebut. Penelitian kali ini tentu mencoba menjawab permasalahan hukum yang memiliki pengaruh terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembebanan Hak Tanggungan yang melaksanakan ketentuan AYDA. Selama belum adanya konsistensi antar peraturan mengenai pembelian agunan berupa obyek Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Undang-Undang Perbankan, maka selama itu juga para pihak yang terlibat dalam pembebanan Hak Tanggungan belum sepenuhnya dilindungi oleh hukum.

Menurut penulis, mencabut peraturan yang telah ada mengenai AYDA bukan menjadi cara untuk menyelesaikan solusi dalam penelitian ini

Sehingga penulis memberikan beberapa saran kepada Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia bersama Presiden yang diantaranya:

1. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia bersama Presiden sebaiknya membuat amandemen dari Undang-Undang Perbankan dengan memberi ketentuan yang konsisten dengan Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya mengenai besaran agunan yang dapat dibeli dalam hal agunan merupakan obyek Hak Tanggungan;
2. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia bersama Presiden sebaiknya membuat amandemen dari Undang-Undang Perbankan dengan memberi ketentuan yang konsisten dengan Undang-Undang Pokok Agraria khususnya dalam hal agunan yang dibeli oleh Bank merupakan obyek Hak Tanggungan berupa Hak Milik Atas Tanah. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia bersama Presiden dapat memberi ketentuan bahwa jenis Bank yang dapat melakukan pembelian agunan yang dibebankan Hak Tanggungan berupa Hak Milik Atas Tanah hanyalah Bank Negara;
3. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia bersama Presiden sebaiknya membuat amandemen dari Undang-Undang Perbankan dengan menambahkan ketentuan mengenai sanksi dan akibat hukum bagi Bank yang tidak berhasil mencairkan agunan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;

Penulis mencoba memberi saran yang bertujuan agar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui mekanisme AYDA dikemudian hari dapat dijalankan sebagaimana mestinya. Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan leluasa bagi para pihak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan sesuai kesepakatan para pihak dengan memperhatikan asas-asas yang telah ditanamkan oleh para pembuat Undang-Undang Hak Tanggungan. Sehingga diharapkan saran-saran yang ada dapat membuat pelaksanaan mengenai eksekusi Hak Tanggungan yang melalui mekanisme AYDA mendapat suatu kepastian hukum dan juga

perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya pihak-pihak yang terlibat dalam pembebanan Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Hermansyah. 2017. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia
- Ibrahim, Johannes. 2004. *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: Refika Aditama
- Kusumaatmadja, Mochtar dan Arief Sidharta. 2013. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: PT Alumni.
- Meliala, Djaja S. 2014. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Muljono, Teguh Pudjo. 1989. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. 2006. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Satrio, J. 1993. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Satrio, J. 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. 2018. *Perwakilan dan Kuasa*. Depok: Rajawali Pers
- Sembiring, Sentosa. 2012. *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Bandung: CV Mandar Maju.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1994. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Shidarta. 1996. *Pedoman Penulisan Skripsi Bidang Hukum*. Jakarta: Universitas Tarumanagara.
- Subekti yang ditulis kembali oleh Johannes Gunawan. 1996. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Supramono, Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Renika Cipta.
- Usanti Trisadini P. dan Abd. Somad. 2017. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Kencana
- Wangawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Widjanarto. 2003. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Grafiti.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

C. HALAMAN INTERNET (*WEBSITE*)

Hardy, Dianyendra K. 2017. *Perlunya PP Mekanisme Teknis Pelaksanaan AYDA demi Keamanan Praktik Perbankan di Indonesia*.
<https://www.hukumonline.com/berita/baca/1t58aa7da08e8a2/perlunya-pp-mekanisme-teknis-pelaksanaan-ayda-demi-keamanan-praktik-perbankan-di-indonesia-oleh--dianyendra-k-hardy--sh/>

<https://kbbi.web.id/>

