

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Setelah penulis melakukan penelitian pada skripsi ini, penulis dapat menyimpulkan inti dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Dalam pengambilalihan agunan para pihak memiliki kewenangan masing-masing yang dimana kreditur memiliki wewenang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menetapkan bahwa jaminan dengan objek tanah tunduk pada Hak Tanggungan, di mana pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum jika debitur wanprestasi, tanpa perlu persetujuan pemberi hak tanggungan serta sesuai Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Pasal 87, kreditur dapat membeli agunan dalam lelang jika sesuai dengan regulasi yang berlaku. Sedangkan debitur pada pelaksanaannya, debitur memiliki hak untuk mengajukan keberatan jika prosedur lelang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku berupa gugatan pembatalan lelang. Selain kewenangan, masing-masing pihak juga memiliki perlindungan dalam pelelangan. Bagi kreditur dalam peraturan hak Tanggungan, yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996, memberikan hak eksekusi langsung kepada kreditur jika debitur wanprestasi. Perlindungan ini diwujudkan dalam perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang membatasi tindakan debitur dan menjamin hak kreditur atas pelunasan piutang. Bagi debitur, pada praktiknya ketika nilai limit

lelang yang terlalu rendah atau kreditur yang tidak memberikan sisa hasil pelelangan bila tersisa dapat merugikan debitur maka debitur berhak mendapatkan perlindungan berupa perlindungan konsumen termasuk perlindungan hukum berupa Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Sedangkan bagi pemenang lelang, perlindungan yang bersifat preventif dan represif. KPKNL memberikan perlindungan preventif dan represif bagi pemenang lelang, dengan memastikan transparansi dokumen dan legalitas objek lelang serta memberikan bantuan pengadilan jika ada hambatan dalam penguasaan objek. Kepastian hukum pengaturan pembelian agunan terdapat dalam Pasal 12A UU Perbankan yang memberi hak kepada bank untuk membeli agunan yang harus dicairkan secepatnya. Namun, UU tersebut hanya menyebut bahwa agunan yang dapat dibeli harus dicairkan secepatnya, tetapi tidak ada aturan tegas terkait akibat hukum jika agunan tidak berhasil terjual. Kekosongan hukum ini menyebabkan hambatan dalam eksekusi agunan, memicu sengketa hukum yang merugikan bagi kreditur. Maka, SEMA No. 4 Tahun 2016 memberikan kepastian hukum bagi kreditur pemenang lelang beritikad baik dengan hak dapat mengajukan penetapan ke pengadilan negeri untuk kepemilikan objek lelang.

2. Dasar hukum kepemilikan agunan oleh kreditur berdasarkan Pasal 87 PMK 122 Tahun 2023, lembaga jasa keuangan dapat membeli agunan dalam lelang untuk pihak lain yang akan ditunjuk dalam satu tahun. Jika dalam jangka waktu tersebut tidak ada pihak lain yang ditunjuk, maka lembaga jasa keuangan akan

ditetapkan sebagai pembeli. Sementara itu, PP 38/1963 tidak mencantumkan bank umum sebagai badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Meski demikian, praktik kepemilikan hak milik atas tanah oleh bank swasta melalui mekanisme AYDA masih terjadi. Rasio legis pada pengaturan menteri tersebut, Acte De Command digunakan oleh bank berupa akta notaris yang menyatakan bahwa pembelian agunan dilakukan sementara sebelum dialihkan kepada pembeli yang sebenarnya. Pembelian oleh bank harus dilakukan melalui akta notaris yang dikenal dengan Acte De Command, yang menyatakan bahwa bank bertindak sebagai pembeli sementara sebelum menunjuk pembeli yang lain. Jika kreditur tidak menemukan pembeli yang lain setelah satu tahun terlampaui maka bank dianggap sebagai pemenang yang dimana jika memiliki rencana perpindahan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL. Namun, sebelum risalah tersebut diterbitkan, kewajiban pajak salah satunya seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) wajib terselesaikan karena apabila tidak terselesaikan akan terkena denda sesuai peraturannya. Ketentuan Pasal 87 Ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 akan mengakibatkan kendala bagi bank umum swasta, terutama jika objek lelang berupa tanah dengan status Hak Milik (HM). Hal ini disebabkan oleh kontradiksi dengan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang hanya mengizinkan badan hukum tertentu, seperti bank negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial, untuk memiliki tanah dengan

Hak Milik. Sejalan dengan Pasal 21 UUPA, bank umum swasta sebagai badan hukum perseroan terbatas (PT) tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan status Hak Milik, sehingga pengambilalihan agunan melalui lelang hanya dapat dilakukan oleh bank milik pemerintah. Peralihan hak atas tanah milik bank swasta dapat dilakukan dengan mengubah status hak milik yang harus diubah terlebih dahulu menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pada akhirnya, akan lebih sulit bila debitur tidak memiliki itikad baik untuk pengosongan rumah yang akan menjadi kerugian bagi kreditur dalam memenuhi kewajibannya salah satunya dalam pembayaran BPHTB maupun kewajiban lainnya.

4.2 Saran

Setelah penulis melakukan penelitian pada skripsi ini, penulis ingin memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi pemerintah, untuk mengatasi hambatan hukum dalam pengambilalihan agunan, diperlukan ketegasan lebih lanjut mengenai mekanisme pengambilalihan dan pencairan agunan yang diperoleh melalui lelang dalam Undang-Undang Perbankan. Pasal 12A UU Perbankan telah menjelaskan bahwa setiap aset yang dibeli oleh bank wajib dicairkan secepat-cepatnya dan tata cara pembelian agunan dan pencairannya di atur dengan Peraturan Pemerintah. Hal ini menunjukkan bahwa UU Perbankan mengamanatkan bahwa tata cara dan pencairan AYDA diatur lebih lanjut di Peraturan Pemerintah yang

hingga pada saat ini belum dikeluarkan oleh Pemerintah. Begitu pula dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 yang diperlukan revisi regulasi yang lebih jelas sah atau tidaknya kreditur menjadi pembeli terlebih lagi jika kreditur ingin mengalihkan hak serta mengenai akibat hukum jika bank tidak berhasil mencairkan agunan dalam jangka waktu satu tahun.

2. Bagi kreditur, sebaiknya melaksanakan pelelangan umum yang memungkinkan pihak ketiga, baik perorangan maupun badan hukum, untuk membeli objek agunan tersebut. Dengan demikian, permasalahan kredit macet dapat diselesaikan secara efektif, dan jika timbul perselisihan hukum di kemudian hari, pihak pembeli lelang yang bukan bank akan lebih mudah untuk mengajukan gugatan atau penyelesaian hukum dibandingkan bank sebagai pembeli lelang. Strategi ini juga dapat meminimalkan risiko dan beban hukum yang harus dihadapi oleh bank. Tindakan bank untuk membeli sendiri objek lelang agunan dinilai kurang menguntungkan. Banyaknya permasalahan dalam praktik mengenai pengambilalihan agunan maka bila debitur tidak beritikad baik untuk mengosongkan rumah maka sebaiknya bank dapat mengupayakan untuk bernegosiasi dengan debitur agar bersedia menyerahkan rumah tersebut secara sukarela.