



**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI
PENGAMBILALIHAN ASSET DEBITUR (AYDA) BERUPA TANAH
DAN BANGUNAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN
KREDIT MACET DI BANK CENTURY, TBK
DI JAKARTA**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

NI WAYAN ANIK PARWATI

B4B 007 146

PEMBIMBING :

MULYADI, S.H., M.S

YUNANTO, S.H., M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**



**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI
PENGAMBILALIHAN ASSET DEBITUR (AYDA) BERUPA TANAH
DAN BANGUNAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN
KREDIT MACET DI BANK CENTURY, TBK
DI JAKARTA**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2

Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

NI WAYAN ANIK PARWATI

B4B 007 146

PEMBIMBING :

MULYADI, S.H., M.S

YUNANTO, S.H., M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

© NI WAYAN ANIK PARWATI 2009

**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI
PENGAMBILALIHAN ASSET DEBITUR (AYDA) BERUPA TANAH
DAN BANGUNAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN
KREDIT MACET DI BANK CENTURY, TBK
DI JAKARTA**

**Disusun Oleh :
NI WAYAN ANIK PARWATI
B4B 007 146**

**Dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 28 Maret 2009**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing I

Pembimbing II

**Mulyadi, S.H., M.S
NIP. 130 529 429**

**Yunanto, S.H., M.Hum
NIP. 131 689 627**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

**H. Kashadi, S.H., M.H.
NIP. 131 124 438**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **NI WAYAN ANIK PARWATI**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah *hasil karya saya sendiri* dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. *Tidak keberatan untuk dipublikasikan* oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 28 Maret 2009
Yang menerangkan,

NI WAYAN ANIK PARWATI

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis mengucapkan rasa syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas Ridho-Nya, tesis ini yang telah Penulis pertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 28 Maret 2008 dapat diselesaikan sebagai tesis.

Dalam tesis ini, Penulis membicarakan secara agak mendalam suatu bidang dari Hukum Perdata, yang Penulis anggap penting yaitu **“Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) Berupa Tanah Dan Bangunan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Di Bank Century, Tbk Di Jakarta”**

Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) dianggap penting, karena dalam lalu lintas hukum sehari-hari, dalam mengodifikasi Hukum Nasional sekarang ini, akan banyak menghadapi berbagai pendapat tentang aspek hukumnya. Sehubungan dengan ini, agar tesis dapat segera diselesaikan, maka atas bantuan semua pihak tesis ini dapat Penulis selesaikan dan pertahankan.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Bapak. Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med., Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

3. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
5. Bapak Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi dan Keuangan;
6. Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Tesis ini;
7. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang turut memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Tesis ini;

Penulis menyadari bagaimanapun juga manusia mempunyai keterbatasan-keterbatasan, oleh karena itu, Penulis secara terbuka menerima saran-saran dan kritik yang membangun. Semoga tesis ini dapat merupakan sumbangsih Penulis untuk ikut membangun khususnya pembangunan bidang hukum dalam era pembangunan Indonesia dewasa ini dan bermanfaat bagi masyarakat.

Semarang, 28 Maret 2009
Penulis,

NI WAYAN ANIK PARWATI

ABSTRACT

(Ni Wayan Anik Parwati, Student Number: 13413007146, Debtor's Asset Expropriation (Expropriated Security - ES) as the Alternative of Failed Credit Resolution at Century Bank, in Jakarta, 102 pages, 2009)

Several problems will be presented in this paper, which are, what are the reasons used by the bank in determining if the debtor has violated the agreement and in determining the necessity of expropriating debtor's assets (ES), in form of land and building, to resolve failed credit? How is the execution of failed credit resolution process through the expropriation of debtor's assets (ES) in form of land and building, applied to the debtor violating the agreement?

In analyzing the above-mentioned problems, the writer uses an empirical method, meaning that this research refers to the law and order connected with the discussed problems by observing literature materials or secondary data in connection with the subjects that will be discussed, connected to the practices in the site, thus, the data collected from the site are able to be examined using the utilized literature materials. Both kinds of the above-mentioned data (data collected from the site and literature materials) are processed using a qualitative analysis.

In determining failed credit, the bank uses 3 (three) bases of assessment aspects, which are, business prospect, performance, and ability to perform credit payment. From those three aspects, the collectible levels can be determined, which are, smooth, under a certain attention, not so smooth, doubted, and failed. If the credit is failed, therefore, the bank will conduct various resolution measures; one of them is by conducting debtor's asset expropriation (ES) provided to the bank as security. ES is conducted because of the complicated matters of Security Rights and the rising number of failed credits in a short term, influencing negatively on the level of Sell-Buy Binding Agreement (SBBA) and Authority to Sell, which certainly bring risks to the bank itself because SBBA has not transferred the ownership status upon the security object to the buyer. This is conducted because there are still many obstacles in the execution of ES, such as, legal terms limiting subject who may have a property right upon land, high tax, expropriation process with a short term, and so on. Therefore, a breakthrough in the terms of law and order that are able to accommodate all obstacles in ES execution is required. One of them is such as what have been applied to the Indonesian Banking Restructuring Agency. To realize the above terms of law and order, therefore, cooperation among the authorized institutions related to ES execution is required.

Keyword : Debt Settlement by Asset Acquisition

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PENGESAHAN	
DEWAN PENGUJI	
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	ii
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penulisan.....	10
1.4. Metode Penelitian	10
1.5. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
I. A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	18
B. Asas-asas dalam Hukum Perjanjian.....	19
C. Syarat Sahnya Perjanjian	22
II. Perjanjian Kredit Dengan Penyerahan Agunan	25
III. Pengertian AYDA (Agunan Yang Diambil Alih).....	31

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN TENTANG	
PRAKTEK PELAKSANAAN PENGAMBILALIHAN ASSET	
DEBITUR (AYDA) BERUPA TANAH DAN BANGUNAN DI	
BANK CENTURY, Tbk	36
III.1. Alasan-alasan PT. Bank Century, Tbk di Jakarta Memilih	
Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambilalihan Asset	
Debitur (AYDA) Berupa Tanah dan Bangunan.....	36
III.2. Proses Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Melalui	
Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) Berupa Tanah dan	
Bangunan terhadap Debitur Wanprestasi pada suatu PT. Bank	
Century, Tbk.	57
BAB IV PENUTUP.....	110
VI.1. Simpulan	110
VI.2. Saran-Saran	112
DAFTAR PUSTAKA	114
LAMPIRAN.....	118

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Masalah

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki peranan yang cukup penting dalam pembangunan perekonomian nasional. Keberadaan bank sebagai lembaga *intermediary* dalam bidang perekonomian membawa berbagai dampak dalam kelancaran pelaksanaan pembangunan dari masa ke masa, baik secara nasional maupun internasional. Seiring dengan meningkatnya tingkat kebutuhan masyarakat, khususnya di bidang perekonomian mendorong peranan perbankan semakin dibutuhkan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut. Oleh karena itu peranan bank dalam hal ini sangat dibutuhkan, khususnya dalam menyalurkan fasilitas pembiayaan bagi masyarakat, baik badan hukum maupun perorangan.

Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui kegiatan pinjam-meminjam. Dalam melaksanakan kegiatan usahanya sebagaimana tersebut di atas bank harus berpedoman kepada perangkat hukum yang terkait, antara lain Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (“UU Perbankan”). Salah satu ketentuan yang berkaitan dengan

kegiatan pinjam-meminjam ini adalah Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan yang berbunyi sebagai berikut :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”¹

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas diketahui bahwa bank dalam menyalurkan kredit tidak diwajibkan untuk, mensyaratkan adanya suatu jaminan. Walaupun UU Perbankan tidak dengan tegas (*explisit*) mensyaratkan suatu jaminan khusus (agunan) namun secara tersirat (*implisit*) bank menghendaki adanya suatu jaminan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur setelah melakukan analisis mendalam atas itikad baik nasabah debitur. Dengan demikian jika ditinjau dan sudut kreditur (bank), jaminan khusus sebagai jaminan yang disukai akan memberikan, pertama, kepastian kepada pihak bank untuk memperoleh kembali piutangnya; kedua, adanya hak preferen artinya hak yang didahulukan bagi kreditur tersebut di atas kreditur-kreditur lainnya dalam pemenuhan pembayaran hutang debitur.²

¹ Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia, Nomor 182 tanggal 10 Nopember 1998.

² Sedangkan jika ditinjau dan sudut debitur, jaminan khusus dapat merupakan pertama, dorongan bagi pihak debitur agar benar-benar berusaha untuk membayar hutangnya dan kedua merupakan suatu peringatan bagi debitur untuk tidak mudah melakukan wanprestasi, sebagaimana diungkapkan oleh Frieda Husni Hasbullah di dalam tulisannya yang berjudul “Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Jaminan, Jilid II, Penerbit In-Hill Co, (Jakarta; 2005) halaman 19-20

Dalam prakteknya, bank mensyaratkan adanya jaminan khusus tersebut dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah debitur. Persyaratan pemberian jaminan oleh debitur kepada bank dalam pelaksanaan kredit mendapatkan perhatian yang cukup besar dalam bidang hukum, yaitu hukum jaminan yang berkaitan erat dengan bidang hukum kebendaan dan perbankan itu sendiri. Di bidang perbankan kaitan ini terletak pada fungsi perbankan yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana. masyarakat yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit³, di bidang pembangunan ekonomi negara, kredit merupakan tulang punggung bagi pembangunan bidang ekonomi.⁴

Di bidang hukum perdata, jaminan merupakan salah satu obyek hukum yang berada dalam ruang lingkup hukum kebendaan. Pengaturan tentang jaminan tersebut dalam hukum kebendaan dimaksudkan agar memberikan kepastian hukum bagi bank dalam pengembalian piutangnya karena pemberian fasilitas kredit kepada debitur mengandung risiko yang cukup tinggi tanpa disertai adanya jaminan yang bersifat nyata secara fisik. Oleh karena itu, perlu unsur pengamanan dalam pengembaliannya. Unsur pengamanan (*safety*) adalah salah satu prinsip dalam peminjaman kredit selain unsur keserasian (*profitability*)⁵ Bentuk pengamanan dalam pemberian fasilitas kredit

³ Diatur dalam Pasal 3 Jo Pasal 6 huruf (b) dan Pasal 13 huruf (b) Undang-Undang No. 1 Tahun 1992 Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

⁴ Ali Said, "Pidato Pengarahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia", dalam Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perkreditan, (Jakarta: BPHN, 1990)

⁵ WS Weerasooria, "*Banking Law And The Financial System in Australia*" (Australia: Butterworths, 1993), halaman 554.

oleh bank adalah melalui pengikatan jaminan yang umumnya dilakukan secara akta otentik (tergantung dan jenis jaminan yang disyaratkan oleh bank).

Secara garis besar dikenal 2 (dua) macam bentuk jaminan khusus, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam prakteknya, jaminan yang paling disukai oleh bank adalah jaminan kebendaan. Salah satu jenis jaminan kebendaan yang dikenal dalam hukum positif adalah hak tanggungan. Pelaksanaan pengikatan jaminan melalui hak tanggungan ini ditandai dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”). Undang-Undang Hak Tanggungan lahir karena beberapa faktor, pertama, ketentuan tentang *hypotheek* dan *credietverband* tidak sesuai dengan asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dan kemajuan pembangunan ekonomi ; kedua, pokok-pokok ketentuan tentang *hypotheek* dan *credietverband* yang tercantum dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) dimaksudkan untuk diberlakukan sementara waktu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud dalam Pasal 51 UUPA.⁶

Akibatnya, ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah. Misalnya, mengenai pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan sebagainya. Sehingga

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan; Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni Bandung, (Bandung; 1999), halaman 2

peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan (Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan). Hak Tanggungan di dalam UU Hak Tanggungan tidaklah dibangun dan suatu yang belum ada. Hak Tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacu asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dan *hypotheek* yang diatur oleh KUHPerdara.⁷

Disamping itu yang menjadi latar belakang UU Hak Tanggungan selain melaksanakan amanat Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) juga untuk memenuhi tuntutan pembangunan. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :⁸

- a. Memberikan kedudukan mendahulukan kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin di tangan siapapun obyek berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publikasi sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Meskipun pengaturan tentang hak tanggungan sudah sedemikian rupa memberikan kepastian hukum kepada kreditur, namun dalam praktek pelaksanaannya menimbulkan berbagai permasalahan, khususnya pelaksanaan eksekusi hak

⁷ Ibid, halaman 3.

⁸ Arie Sukanti Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, (Jakarta; 2005), halaman 229.230.

tanggungan tersebut. Pasal 18 UU Hak Tanggungan menyatakan hapusnya hak tanggungan dapat terjadi karena hal-hal sebagai berikut :⁹

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dan beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UU Hak Tanggungan.¹⁰

Hapusnya hak tanggungan tersebut di atas terjadi dalam kondisi normal, artinya tidak terjadi masalah dalam penyaluran kredit oleh bank (kredit macet). Justru yang menjadi permasalahan adalah apabila kredit yang disalurkan tersebut macet, artinya debitur sudah tidak mampu lagi untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana disyaratkan dalam perjanjian kredit yang dilakukan antara debitur dengan bank (kreditur). Sehingga salah satu upaya yang dilakukan oleh bank untuk menyelamatkan dana yang telah digunakan oleh debitur adalah melalui eksekusi atas jaminan debitur yang diikat melalui pengikatan jaminan, seperti hak tanggungan.

⁹ Frieda Husni Hasbullah. Loc. Cit, halaman 168-169

¹⁰ Ibid, halaman 169.

Namun dalam prakteknya tidaklah semudah dan setegas apa yang diatur dalam undang-undang dan peraturan yang terkait lainnya.

Untuk mengatasi peliknya eksekusi atas jaminan tersebut adalah dengan cara melakukan alternatif penyelesaian kredit macet. Salah satu bentuk penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh bank adalah melalui pengambilalihan asset/jaminan milik debitur atau lebih dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Praktek pelaksanaan AYDA dilakukan karena terdapatnya berbagai hambatan atau kendala dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang merugikan pihak bank sebagai kreditur serta salah satu upaya jangka pendek bank untuk mengatasi tingginya jumlah kredit macet yang berpengaruh besar terhadap kelangsungan usaha bank itu sendiri.

Dalam prakteknya, penyelesaian kredit melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) ini cukup menyulitkan bank, khususnya bank swasta. Hal ini disebabkan karena berbagai ketentuan hukum yang masih belum menguntungkan bagi bank swasta nasional, seperti jangka waktu pengambilalihan asset debitur maksimal 1 (satu) tahun dan ketentuan dalam Pasal 12 UUHT yang menyebutkan bahwa obyek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh kreditur apabila debitur cidera janji. Selain itu ketentuan tentang status hak milik atas tanah dan bangunan menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak, yang tidak dapat dimiliki oleh badan hukum swasta nasional juga cukup menyulitkan bank.

Oleh karena itu Pengambilalihan asset debitur oleh bank atau dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) dilakukan dengan cara membuat Pernyataan Kepemilikan dan Kuasa Jual secara notarial antara calon pembeli yang ditunjuk oleh bank (uinuinnya calon pembeli yang ditunjuk oleh bank adalah karyawan dan bank itu sendiri) dan debitur atau pemilik jaminan yang isinya antara lain menyatakan bahwa jaminan berupa tanah dan bangunan milik debitur atau milik pihak lain yang telah disetujui untuk dijaminkan yang dibeli tersebut bukan merupakan milik pembeli, tetapi merupakan milik bank.

AYDA pada umumnya adalah asset jaminan menurut UU Perbankan, asset tersebut dapat diperoleh dan membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank. Asset yang diambil alih (AYDA) ini wajib dicairkan secepatnya atau dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.¹¹

Penyelesaian kredit melalui pengambilalihan asset debitur atau lebih dikenal dengan AYDA telah lama digunakan oleh bank-bank di Indonesia, salah satunya dilakukan oleh Badan Penyehatan dan Perbankan Nasional (BPPN) untuk mengatasi bank-bank bermasalah di Indonesia pada akhir tahun 1990-an. Umumnya AYDA dilakukan terhadap jaminan-jaminan berupa tanah dan bangunan serta benda-benda bergerak lainnya yang digunakan oleh debitur dalam kegiatan usahanya, seperti

¹¹ Hamid Yusuf , *Penilaian Asset Yang Diambilalih*” <http://kompas.com/kopas-cetak/0303/14/financial/180961.htm>

mesin pabrik, kendaraan dan lain-lain. Namun tidak semua jaminan tersebut serta merta dapat diambil alih oleh bank apabila debitur wanprestasi. Akan tetapi melalui berbagai proses hukum dan pertimbangan bank apakah jaminan/agunan yang diambil alih bermanfaat bagi bank atau tidak.

Dalam prakteknya sendiri pelaksanaan AYDA ini juga tidak terlepas dan berbagai masalah, terutama menyangkut kepentingan pihak ketiga yang secara tidak langsung berkaitan dengan jaminan atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan tersebut. Selain itu pelaksanaan AYDA itu sendiri hanya lebih bersifat sementara sebelum dialihkan kepada pihak lain melalui jual beli.

Setelah melihat berbagai hal-hal tersebut di atas yang melatarbelakangi timbulnya praktek pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui AYDA dan berbagai permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan AYDA tersebut, penulis mencoba untuk menguraikan secara yuridis normatif tentang **Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) berupa Tanah dan Bangunan sebagai alternatif penyelesaian kredit macet di Bank Century, Tbk di Jakarta.**

I.2 Perumusan Masalah

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Alasan-alasan apa saja yang ditetapkan oleh suatu bank dalam menentukan debitur wanprestasi dan dalam menentukan perlu atau tidaknya penyelesaian

kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan ?

2. Bagaimana proses pelaksanaan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan terhadap debitur wanprestasi pada suatu bank ?

I.3. Tujuan Penulisan

Penulisan thesis ini bertujuan untuk mengetahui :

- 2 Alasan-alasan yang ditetapkan oleh suatu bank dalam menentukan debitur wanprestasi dan dalam menentukan perlu atau tidaknya penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan.
- 2 Proses pelaksanaan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan terhadap debitur wanprestasi pada suatu bank..

1.4 Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.²²

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), 2005, hal 6.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisis dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.²³

Mengingat pentingnya metode penelitian dalam menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Untuk mencari jawaban atas perumusan permasalahan yang telah dirumuskan, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan,²⁴ seperti Hukum Agraria, Hukum Jaminan khusus Hak Tanggungan beserta peraturan pelaksanaannya, juga melihat bagaimana penerapannya dalam praktek di lapangan.

²³ Ibid., hal 43.

²⁴ Ibid., hal. 52

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.²⁵ Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.²⁶

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih adalah pada PT Bank Century, Tbk di Jakarta, pengambilan lokasi ini dengan mempertimbangkan, bahwa PT Bank Century, Tbk adalah merupakan bank umum yang cukup terkenal dengan banyaknya debitur nasabah serta tidak menutup kemungkinan akan adanya debitur nasabah yang wanprestasi menggigit perkembangan perekonomian saat ini cukup berat.

D. Populasi dan Sampel

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang diteliti.²⁷

²⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992, hal. 207.

²⁶ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung : Remaja Rosda Karya, 199, hal. 63.

²⁷ Ronny Hanitijo Seomiro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Statistik*, Cet. 3, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2001, hal. 103.

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak/instansi yang terkait dengan proses penyelesaian kredit macet pada PT Bank Century, Tbk di Jakarta.

Agar penelitian ini berlangsung dengan lancar, maka untuk menghemat waktu dan tenaga, diperlukan sample yang dianggap dapat mewakili populasi yang diteliti tersebut, maka peneliti memilih teknik sampling secara *non random sampling*.

Menurut J. Supranto, dalam bukunya Metode Penelitian Hukum dan Statistik, *teknik non random sampling* adalah sampling di mana elemen sample tidak secara acak, tidak obyektif tetapi secara subjektif. Berdasarkan teknik *non random sampling* tersebut, peneliti memilih secara *purpose sampling*. Masih menurut Supranto, *purpose sampling* adalah pemilihan elemen sample yang dilakukan secara sengaja.

Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah :

Pejabat atau pegawai Kantor PT Bank Century, Tbk di Jakarta dan Notaris Wilayah Bogor yang mengurus masalah proses jual beli tanah dan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanahnya.

E. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber daya, karena melalui pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan, untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Adapun dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer adalah data-data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui proses wawancara terhadap narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian, yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan praktek pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan. Adapun system wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu penulis mempersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.²⁹

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara studi dokumen yang terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
 - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);

²⁹ Soetrisno Hadi, Metodologi Research Jilid II, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985, hal. 26.

- b) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (UUHT)
- c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat.
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
- h) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

- 2) Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
 - a) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan;
 - b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
 - c) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan;
 - d) Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum.

F. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi pustaka, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

I.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini rencananya akan disusun dalam 4 (empat) bab, di mana setiap bab dibagi-bagi dalam beberapa sub-bab. Materi yang dibahas dalam setiap bab akan diberi gambaran secara umum dan singkat seperti di bawah ini.

Bab I :Pendahuluan yang meliputi Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah,Tujuan Penulisan, dan Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka yang terdiri dari 3 (tiga) sub bab, yaitu Pengertian Perjanjian Pada Umumnya, Perjanjian Kredit dengan Penyerahan Agunan, Pengertian AYDA (Agunan Yang Diambil Alih).

Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menguraikan tentang Pelaksanaan Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) berupa Tanah dan Bangunan Oleh Bank Century, Tbk dan Praktek Pelaksanaan Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) Berupa Tanah dan Bangunan Oleh Bank Century, Tbk.

Bab IV : Penutup yang memuat kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

II.A. PENGERTIAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

Istilah perjanjian sudah lazim dipergunakan dalam lalu lintas hidup masyarakat.

Didalam berbagai literatur hukum ada beberapa pendapat yang memberikan pengertian mengenai perjanjian. Pendapat tersebut antara lain adalah :

R. Subekti,¹²

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.

Wirjono Prodjodikoro¹³

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Baik pendapat dari R. Subekti maupun Wirjono Prodjodikoro masing-masing mempunyai kekurangan. Kekurangan daripada pendapat R. Subekti adalah bahwa perjanjian bukan hanya terjadi dua orang saja bisa juga dua orang atau lebih, dan bisa juga perjanjian itu

¹² R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta PT. Intermasa, 1985),

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung Sumur Bandung, 1973), hal19.

dilakukan oleh badan hukum. Dan perjanjian merupakan suatu yang kongkrit sebagai sumber dari perikatan.

Kekurangan daripada pendapat Wirjono Prodjodikoro dilihat dari isi perjanjian (prestasi) yang bisa berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Pendapat Wirjono Prodjodikoro tidak mencakup memberikan sesuatu. Perjanjian adalah suatu yang abstrak, merupakan suatu hubungan hukum yang bersumberkan pada undang-undang dan persetujuan (Pasal 1233 KUH-Perdata).

R. Subekti berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan. Artinya perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya, dan dalam bentuknya mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu.

B. ASAS -ASAS DALAM HUKUM PERJANJIAN

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu :

1. Asas Konsensualitas

Perkataan konsensualitas berasal dari kata Consensus yang berarti sepakat. Berdasarkan asas konsensualitas, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata

sepakat di antara para pihak yang membuat perjanjian. Asas ini tersimpul dari Pasal 1320 KUH-Perdata.

Terhadap asas ini terdapat pengecualian, yaitu oleh undang-undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, atas ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi bentuk tertentu, misalnya hipotik, yang harus secara tertulis dengan suatu akta notaris.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata. Pasal ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak pada pasal ini, terdapat pada kata “semua perjanjian”. Ini berarti bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisikan apa saja.

Walaupun demikian terdapat pembatasan yang melekat pada asas tersebut yaitu

- (a). Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepentingan umum.
- (b). Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- (c). Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak, dapat dikatakan bahwa KUH-Perdata Buku ke III menganut sistem terbuka.

3. Asas Kekuatan Mengikat

Adalah suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini tersimpul pada Pasal 1338 ayat (2) KUH—Perdata, yang berbunyi “Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

4. Asas Itikat Baik

Asas ini terdapat didalam Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata. Isi dan pasal tersebut adalah bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikat baik.

Itikat baik mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan.

5. Asas Hukum Pelengkap

Maksud asas ini adalah para pihak dalam membuat perjanjian diberi kebebasan untuk menetapkan ketentuan-ketentuan didalam perjanjian menurut kehendak para pihak. Apabila didalam perjanjian yang dibuat tersebut masih terdapat hal-hal yang belum diatur, maka ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUH-Perdata akan mengaturnya, misalnya janji-janji dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan diperbolehkan, asalkan tidak melanggar kepatutan dan keadilan (itikat Baik).

C. SYARAT SAHNYA PERJANJIAN

Sebagaimana diketahui perjanjian baru sah menurut hukum, apabila syarat-syarat untuk sahnya perjanjian itu dapat dipenuhi.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH-Perdata, suatu perjanjian baru sah kalau memenuhi 4 syarat sebagai berikut :

1. Sepakat dari mereka yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Adanya suatu sebab yang halal.

Syarat yang pertama dan kedua adalah merupakan syarat subyektif yaitu syarat hukum atau orangnya. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, yaitu syarat mengenai obyek hukum atau bendanya.

Ad. 1. Sepakat di mereka yang membuat perjanjian

Adanya kata sepakat di mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Sepakat dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula dinyatakan secara diam-diam.

Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan

saat terjadinya kesepakatan tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu adalah :

- Teori kehendak (Wils Theory), teori ini mengatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau konsensus adalah karena adanya persesuaian kehendak di para pihak yang membuat perjanjian tersebut.
- Teori pernyataan (Ultings Theory), teori ini menyatakan bahwa konsensus terjadi sesuai dengan pernyataan yang telah diucapkan atau diumumkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut.
- Teori kepercayaan (Vertrouwens Theory), teori ini mengandung/menyatakan adanya konsensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dan ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat.

Pasal 1321 KUH-Perdata menyatakan, tidak ada kata yang sah apabila kata sepakat itu diberikan dengan paksaan atau penipuan.

Ad.2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Hal ini perlu sebab, orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian, harus mempunyai cukup kemampuan untuk mengerti benar-benar tanggung jawab yang dipikulnya.

Ad.3. Adanya suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Obyek yang tertentu itu dapat berupa benda yang ada sekarang atau nanti akan ada.

Ad.4. Sebab yang halal

Didalam suatu perjanjian, oleh undang-undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dalam KUH-Perdata Pasal 1337 dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dengan ketertiban umum.

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian diatas harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian. Apabila syarat kesatu dan kedua (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian. Artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian itu dibatalkan dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif) tidak dipenuhi akan

membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum. Yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

II. B. PERJANJIAN KREDIT DENGAN PENYERAHAN AGUNAN

Dalam rangka penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai calon debitur, bank sebagai kreditur harus memperhatikan beberapa aspek dalam penyaluran kredit. Aspek tersebut didasarkan kepada asas “kepercayaan” antara bank dengan masyarakat. Disamping itu bank sebagai lembaga *intermediary* dalam lalu lintas keuangan diwajibkan untuk tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential*) dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Beberapa aspek yang harus diperhatikan

oleh bank untuk mengetahui dan menentukan bahwa seseorang atau suatu perusahaan dipercaya untuk memperoleh kredit adalah dengan menggunakan instrumen dasar-dasar pemberian kredit yang terkenal dengan istilah *the fives of credit* atau 5C, yaitu :¹⁴

1. *Character* (watak)

Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui resiko. Sebagai contoh apabila debitur mempunyai watak suka minuman keras, berjudi dan tidak jujur kemungkinan besar akan melakukan penyimpangan dalam menggunakan kredit dan tidak sesuai dengan penjanjian kredit. Akibatnya proyek yang dibiayai oleh

¹⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2003, halaman 92-96

kredit tidak menghasilkan pendapatan bahkan merugikan, sehingga hutang debitur tidak dapat dibayar dan kredit menjadi macet.

2. *Capital* (modal)

Seseorang yang akan mengajukan permohonan kredit baik untuk kepentingan produktif atau konsumtif maka orang itu harus memiliki modal.

3. *Capacity* (kemampuan)

Untuk dapat memenuhi kewajiban pembayaran, debitur harus memiliki kemampuan yang memadai yang berasal dari pendapatan pribadi jika debitur perorangan atau pendapatan perusahaan bila debitur berbentuk badan usaha.

4. *Collateral* (jaminan).

Jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak 'melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dan penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan itu.

5. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon. Kondisi ekonomi yang dapat mempengaruhi kemampuan pemohon kredit mengembalikan hutangnya sering sulit untuk diprediksi.

Berkaitan dengan penyaluran fasilitas kredit oleh bank kepada nasabah debitur, maka hubungan yang terjadi antara bank dengan debitur tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian kredit, baik berbentuk notarial maupun di bawah tangan.

Sedangkan untuk memenuhi salah satu aspek penilaian dalam 5C di atas, maka bank akan mengadakan perjanjian pengikatan jaminan dengan debitur sebagai pemilik jaminan/agunan yang merupakan perjanjian tambahan dan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok.

Berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut, dalam KUHPerdota ternyata tidak terdapat suatu bentuk hubungan hukum khusus atau lembaga perjanjian khusus yang namanya “Perjanjian Kredit Bank”. Oleh karena itu penetapan mengenai bentuk hubungan hukum antara bank dan debitur yang disebut Perjanjian Kredit Bank harus digali dan sumber-sumber di luar KUHPerdota. Perjanjian kredit selalu bersifat konsensual, yaitu perjanjian kredit yang jelas-jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh atau klausul *conditions precedent*, bukan riil dan bukan suatu perjanjian pinjam mengganti atau pinjam-meminjam yang diatur dalam Bab Ketiga belas, Buku III KUHPerdota.¹⁵

Perbedaan perjanjian kredit bank dengan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1754 KUHPerdota dapat dilihat dan ciri-ciri perjanjian kredit

bank tersebut, antara lain¹⁶:

1. Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, SH., *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, halaman 155-159

¹⁶ Ibid, halaman 160 - 161

2. Penggunaan kredit harus dilakukan sesuai dengan tujuan kredit sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian kredit.
3. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindahbukuan.

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu kepada ketentuan-ketentuan berikut:¹⁷

1. Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan.

Dalam pasal tersebut terdapat kata-kata kredit adalah : “Penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain”. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian.

2. Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1996 tanggal 10 Oktober 1996.

Dalam instruksi tersebut ditegaskan “Dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitur atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya.

3. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap bank devisa, No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit.

Dengan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh bank kepada debiturnya menjadi pasti bahwa :

1. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit.

¹⁷ Sutarno, Loc. Cit, halaman 99

2. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis. Mengingat begitu pentingnya diadakan suatu perjanjian kredit secara tertulis mengakibatkan dalam prakteknya bank mensyaratkan bahwa perjanjian kredit tersebut harus dibuat secara tertulis, baik secara notarial maupun di bawah tangan. Dalam prakteknya, bank-bank lebih cenderung menggunakan akta notarial untuk perjanjian kredit karena lebih memberikan kekuatan hukum yang kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan, kecuali untuk debitur-debitur tertentu atau untuk jumlah kredit yang tidak terlalu besar, bank cenderung menggunakan akta di bawah tangan karena biaya yang dikeluarkan lebih murah sehingga tidak memberatkan pihak bank maupun debiturnya, tergantung dan kebijakan internal bank yang bersangkutan.

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak, baik yang berbentuk akta di bawah tangan atau dalam bentuk akta otentik, mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut ¹⁸:

1. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditur dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbale balik antara bank dengan debitur.
2. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit.
3. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan.

¹⁸ Ibid, halaman 129-130

4. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang debitur, artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitur tidak melunasi hutangnya (wanprestasi).

Berdasarkan uraian tentang fungsi perjanjian kredit tersebut di atas dapat diketahui bahwa perjanjian kredit memegang peranan penting bagi bank dalam melaksanakan salah satu kegiatan usahanya yaitu menyalurkan kredit kepada masyarakat dan bagi debitur sangat penting juga untuk melindungi kepentingannya sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam perjanjian kredit.

Seperti yang telah dikemukakan di atas, bahwa ada 5 (lima) aspek yang harus dianalisa oleh bank terhadap calon debitur yang akan menerima fasilitas kredit, dan salah satu aspek yang harus dianalisa tersebut adalah collateral (jaminan/agunan). Di dalam UU Perbankan tidak dinyatakan secara tegas bahwa harus adanya jaminan dalam pemberian kredit karena dasar hubungan antara bank dengan nasabahnya baik nasabah penyimpan, nasabah debitur maupun nasabah pengguna fasilitas bank (*counter customer*) adalah “kepercayaan”. Namun dalam prakteknya, hubungan berdasarkan “kepercayaan” tersebut tidak sepenuhnya dapat diterapkan, karena bank tidak dapat dengan mudah untuk memberikan fasilitas kredit hanya dengan dasar kepercayaan, sehingga diperlukannya jaminan/agunan.

Seiring dengan semakin berkembangnya dunia perbankan dan masa ke masa mengakibatkan syarat mutlak dalam pemberian kredit adalah adanya jaminan, sedangkan 4 (empat) dasar pemberian kredit lainnya tidak terlalu diperhitungkan lagi oleh bank-bank. Oleh karena itu jaminan memegang peranan penting dalam pelaksanaan pemberian fasilitas kredit.

Berkaitan dengan perjanjian kredit tersebut, dalam KUHPerdato ternyata tidak terdapat suatu bentuk hubungan hukum khusus atau lembaga perjanjian khusus yang namanya “Perjanjian Kredit Bank”. Oleh karena itu penetapan mengenai bentuk hubungan hukum antara bank dan debitur yang disebut Perjanjian Kredit Bank harus digali dan sumber-sumber di luar KUHPerdato. Perjanjian kredit selalu bersifat konsensual, yaitu perjanjian kredit yang jelas-jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh atau klausul *conditions precedent*, bukan riil dan bukan suatu perjanjian pinjam mengganti atau pinjam-meminjam yang diatur dalam Bab Ketiga belas, Buku III KUHPerdato.¹⁹

II.C PENGERTIAN AYDA (Agunan Yang Diambil Alih)

Sistem hukum jaminan kebendaan adalah kumpulan asas-asas hukum yang merupakan landasan, tempat berpijak di atas tertib hukum jaminan kebendaan itu

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, SH., *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, halaman 155-159

dibangun, sehingga dengan adanya ikatan asas-asas hukum tersebut berarti hukum jaminan kebendaan merupakan suatu sistem hukum.²⁰

Asas-asas hukum jaminan yang obyeknya benda dapat diuraikan sebagai berikut: pertama, asas hak kebendaan (*real right*). Sifat hak kebendaan adalah absolut, artinya hak ini dapat dipertahankan pada setiap orang. Pemegang hak benda berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya. Sifat lain hak kebendaan adalah *droit de suite*, artinya hak kebendaan mengikuti bendanya di dalam tangan siapapun benda berada. Di dalam karakter ini terkandung asas hak yang tua didahulukan dan hak yang muda (*droit de preference*). Jika beberapa kebendaan diletakkan atas urutan waktunya. Selain itu, sifat hak kebendaan adalah memberikan wewenang yang kuat kepada penuniliknya, hak itu dapat dinikmati, dialihkan, dijamin, atau disewa; *kedua*, asas asesoris artinya hak jaminan ini bukan merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*), tetapi ada dan hapusnya bergantung (*accessorium*) kepada penjanjian pokok; *ketiga*, hak yang didahulukan artinya hak jaminan merupakan hak yang didahulukan pemenuhannya dan piutang lain; *keempat*, obyeknya adalah benda tidak bergerak, terdaftar atau tidak terdaftar; *kelima*, asas asesi yaitu pelekatan antara benda yang ada di atas tanah dengan tapak tanahnya; *keenam*, asas pemisahan horisontal, yaitu dapat dipisahkan benda yang ada di atas tanah dengan tanah yang merupakan tapaknya; *ketujuh*, asas terbuka, artinya ada publikasi sebagai pengumuman agar masyarakat mengetahui adanya beban yang

²⁰ Sajipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, Alumni, 1986) halaman 89

diletakkan di atas suatu benda; kedelapan, asas spesifikasi dan benda jaminan, kesembilan, asas mudah dieksekusi.²¹

Selanjutnya agar dapat diperoleh pemahaman dan persepsi yang sama tentang makna dan definisi konsep-konsep yang digunakan dalam tulisan ini, maka dibawah ini disajikan penjelasan tentang konsep-konsep dimaksud sebagai berikut :

Flak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 terhadap kreditor-kreditor lain.²²

Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.²³

Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.²⁴

Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dan suatu perikatan hukum.²⁵

²¹ Tan Kamello, *Hukum Bisnis Masalah Hukum Perbankan, Perkreditan dan Jaminan*, (Medan: Fakultas Hukum USLJ, 1988), halaman 82-84

²² Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,, Lembaran Berita Negara No. 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Berita Negara No 3632, tanggal 9 April 1996.

²³ Ibid, Pasal 1 Angka 2

²⁴ Ibid, Pasal 1 Angka 3

²⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005) halaman 5

Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta tata cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.²⁶

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dan masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.²⁷

Yang dimaksud dengan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah aktiva yang diserahkan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan surat kuasa untuk menjual di luar pelelangan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.²⁸

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 dan pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.²⁹

Pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan harus dilakukan apabila kredit sudah masuk ke dalam kategori kredit macet.³⁰ Dalam prakteknya pelaksanaan AYDA tersebut dilakukan dalam beberapa tahap dan

²⁶ Op.Cit, ps. 1 butir 1

²⁷ Ibid, ps. 1 butir 2

²⁸ Penjelasan Pasal 18 Peraturan Bank Indonesia No. 6/25/PB112004 tentang Rencana Bisnis Bank Umum, tanggal 22 Oktober 2004.

²⁹ Pasal 1 angka 15 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Urnum, tanggal 20 Januari 2005.

³⁰ Diatur dalam Pasal 12A Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

melibatkan berbagai pihak, khususnya bank dengan debitur dan/atau pemilik hak atas tanah dan bangunan yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan tersebut.

AYDA pada umumnya adalah asset jaminan menurut UU Perbankan, asset tersebut dapat diperoleh dan membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank. Asset yang diambil alih ini wajib dicairkan secepatnya atau dalam jangka waktu 1 (satu) tahun³¹.

Disamping itu asset jaminan yang diambil alih (AYDA) pada suatu bank dapat dikategorikan pada asset non operasional (aktiva lain-lain) yang tidak terkait kepada usaha inti bank bersangkutan (*core business*), di mana indikasi itu terlihat dan posisi pencatatan yang ada di neraca. Hal ini berbeda bila proses penjaminan masih aktif dan berlangsung di antara debitur dan kreditur, sehingga nilai yang dihasilkan dan suatu proses penilaian dapat diartikan untuk keperluan jaminan.

³¹ Hamid Yusuf, *Penilai Senior dan Pengurua Masyarakat Profesional Penilai Indonesia (MAPPI) Pusat, Penilaian Asset yang Diambil Alih (AYDA)*.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

III.1 Alasan-alasan PT. Bank Century, Tbk di Jakarta Memilih Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) Berupa Tanah dan Bangunan.

Dalam rangka penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan yang dilakukan oleh bank terdapat berbagai kendala-kendala dan hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan tersebut berasal dan berbagai aspek kehidupan, baik dari internal maupun dan eksternal. Hambatan dan internal, artinya berasal dan bank itu sendiri umumnya diakibatkan karena biaya yang cukup besar yang harus dikeluarkan dalam proses pengambilalihan asset ini (AYDA) dan belum adanya keputusan yang bersifat tegas dan jelas atas AYDA serta rencana bisnis bank dalam waktu dekat terhadap pengambilalihan asset debitur (AYDA) ini. Dalam hal biaya yang harus dikeluarkan, dalam praktek pada umumnya semua biaya-biaya yang dikeluarkan dalam jual beli tanah menjadi tanggung jawab pembeli, tapi ada juga menjadi tanggungan bersama antara penjual dan pembeli. Biaya-biaya tersebut antara lain uang jasa atau

honorarium untuk PPAT, uang saksi untuk para saksi, biaya pendaftaran tanah dan pembelian formulir dan materai.³²

Kelemahan atau kesulitan dalam menyelesaikan kredit macet dalam bentuk mengambil alih agunan (AYDA) yaitu³³:

1. Untuk membuat alas hak yang berupa akta jual beli agunan antara kreditur (pembeli) dengan debitur (penjual) memerlukan biaya seperti pajak jual beli, biaya akta dan biaya balik nama sertifikat untuk agunan berbentuk tanah dan bangunan. Biaya pajak jual beli tanah cukup besar sehingga menjadi persoalan siapa yang menanggung biaya pajak ini.
2. Setelah agunan menjadi milik bank yang berarti menjadi asset bank, untuk menjual kembali asset tersebut sesuai dengan ketentuan anggaran dasar perusahaan biasanya memerlukan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Untuk memperoleh persetujuan RUPS memerlukan waktu tertentu karena RUPS tidak setiap saat diselenggarakan.
3. Penentuan undang-undang perbankan yang menentukan waktu 1 (satu) tahun untuk segera menjual kembali agunan yang telah diambil alih terlalu pendek karena untuk menjual kembali agunan seperti tanah dan bangunan tidak mudah.

Berdasarkan pasal 36 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2006 tanggal 20 Januari 2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum ditetapkan bahwa Aktiva Non Produktif yang wajib dinilai kualitasnya meliputi AYDA, Properti

³² Haryanto T, *Cara Mendapatkan Sertipikat Hak Miik Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya, 1981, halaman 39.

³³ Sutamo, Loc. Cit, halaman 272.

Terbengkalai, Rekening Antar Kantor dan *Suspense Account*. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa AYDA merupakan beban yang harus ditanggung oleh bank dalam kegiatan operasionalnya.

Disamping itu sehubungan dengan upaya bank menyelesaikan kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) dan kewajiban bank dalam menjaga dana masyarakat yang disimpan di bank, bank mempunyai kewajiban untuk membentuk penyisihan penghapusan aktiva produktif (PPAP) berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Adapun pertimbangan Bank Indonesia dalam masalah pembentukan, penyisihan, penghapusan aktiva produktif ini antara lain adalah :³⁴

1. Bahwa kelangsungan usaha bank tergantung pada kesiapan bank untuk menghadapi risiko kerugian yang diakibatkan dari penanaman dana bank.
2. Bahwa guna menutup risiko kerugian tersebut, maka bank wajib membentuk penyisihan penghapusan aktiva produktif.
3. Penyisihan penghapusan aktiva produktif adalah cadangan yang harus dibentuk sebesar persentase tertentu dan nominal berdasarkan penggolongan kualitas aktiva produktif.

Berkaitan dengan pengambilalihan asset debitur oleh bank tersebut mengakibatkan agunan telah menjadi milik atau aktiva tetap bank maka dalam batas

³⁴ Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Grafiti, Jakarta, 2005, halaman 181.

waktu tertentu bank segera menjual kembali kepada masyarakat untuk mendapatkan aktiva yang lebih produktif. Penguasaan agunan sebagai aktiva tetap bank yang terlalu lama tidak memberikan keuntungan bagi bank, sehingga undang-undang perbankan mengharuskan agar agunan yang telah diambil alih bank tersebut segera dicairkan/dijual kembali dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak tanggal pengambilalihan.³⁵

Hambatan eksternal terbagi dalam 3 (tiga) kategori, yaitu dan debitur, pihak ketiga dan negara melalui ketentuan penundang-undangan yang dikeluarkan. Dan debitur umumnya terjadi karena debitur tidak *cooperatif* dalam menyelesaikan kreditnya yang macet. Oleh karena itu bank melalui karyawan atau pihak lain yang ditunjuk akan melakukan beberapa langkah selama proses penyelesaian kredit dilakukan, termasuk dengan cara teguran atas debitur yang macet. Tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh Pasal 1238 KUPerdata. Pasal itu berbunyi sebagai berikut :

*“Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*³⁶

³⁵ Ibid, halaman 271.

³⁶ R. Subekti, Loc. Cit, halaman 46

Penagihan berarti suatu pemberitahuan oleh pihak-pihak kepada pihak berwajib, bahwa pihak pertama ingin, supaya pihak kedua melaksanakan janji, yaitu dengan segera atau pada suatu waktu yang disebutkan dalam pemberitahuan itu. KUHPerdara memuat peraturan penagihan ini, yaitu dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa pihak berwajib mulai berada dalam keadaan “ditagih” (*in gebreke gesteld*) dengan 2 (dua) jalan, yaitu ke-1 dengan menerima “perintah” atau surat yang ditujukan ke arah itu, atau ke-2 atas kekuatan perjanjian sendiri, apabila menurut isi perjanjian telah ditetapkan atau dianggap ditetapkan dan semula suatu angka waktu, yang kalau sudah lampau, sedang janji belum dipenuhi, menempatkan pihak berwajib dengan sendirinya dalam keadaan ditagih.³⁷

Kondisi ditagih seperti tersebut di atas umumnya terjadi pada saat kredit masih dalam kategori yang masih bisa diselamatkan. Namun tidak menutup kemungkinan pada saat kredit macet, sehingga apabila debitur sudah tidak mampu untuk melunasi hutangnya, maka langkah yang dilakukan adalah dengan cara pengambilalihan asset debitur (AYDA). Namun yang menjadi kendala adalah tidak semua debitur bersedia dan kooperatif dalam proses AYDA ini karena berbagai alasan, antara lain obyek Hak Tanggungan dibutuhkan oleh debitur untuk tempat tinggalnya atau tempat usahanya dan proses pengambilalihan tersebut memakan biaya yang cukup besar, baik bagi bank maupun bagi debitur.

Hambatan eksternal lainnya sehubungan dengan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) adalah dan pihak ketiga, terutama

³⁷ Wirjono Prodjodikoro, Op. Cit, halaman 44-45.

pemilik dati tanah dan bangunan yang dijaminan oleh debitur kepada bank. Dalam prakteknya, pemilik jaminan sering merasa dirugikan oleh debitur sehingga pada saat debitur wanprestasi, tindakan yang dapat dilakukan oleh bank berdasarkan janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah menjual kepada pihak lain atau mengambil alih jaminan berupa tanah dan bangunan tersebut. Akibatnya, pemilik jaminan merasa dirugikan dan meminta kepada debitur untuk melunasi hutangnya namun jaminan tersebut jangan sampai dialihkan kepada pihak lain, baik oleh bank maupun debitur itu sendiri.

Hambatan eksternal yang ketiga adalah dan negara, dalam hal ini dan berbagai ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang dapat menghambat penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) oleh bank. Antara lain yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Di lain pihak yang menimbulkan masalah dan dapat dikatakan sebagai faktor penghambat penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) adalah dalam bidang akuntansi, restrukturisasi kredit dengan pengambilalihan agunan/asset dan modifikasi persyaratan kredit diperhitungkan sebagai berikut ³⁸:

- a. Agunan kredit dan atau asset lain yang diambilalih seperti tanah dan bangunan dan surat berharga diakui sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi,yaitu nilai wajar agunan/asset setelah dikurangi estimasi biaya untuk menjual agunan asset tersebut.

³⁸ Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, Loc. Cit, halaman 170.

- b. Sisa kredit setelah dikurangi nilai bersih agunan/asset lain yang diambil alih merupakan kredit yang direstrukturisasi.

Ketentuan dalam bidang akuntansi ini akan berpengaruh terhadap neraca keuangan bank yang pada akhirnya juga berpengaruh terhadap tingkat kesehatan bank itu sendiri. Hal ini disebabkan tidak semua pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut mengakibatkan kondisi keuangan, khususnya likuiditas bank menjadi menurun karena banyaknya pencadangan dana yang harus dilakukan apabila pengambilalihan asset debitur dilakukan dalam jumlah yang sangat besar.

Hambatan eksternal lainnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku adalah masalah perpajakan. Pembebanan pajak yang cukup besar dalam proses pengambilalihan asset debitur ini merupakan beban yang cukup besar baik bagi bank maupun bagi debitur.

Untuk lebih memahami masalah perpajakan tersebut, ada lebih baiknya dikaji pengertian pajak itu sendiri. Pengertian pajak ditinjau dari segi hukum adalah perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang untuk membayar sejumlah uang kepada (kas) negara yang dapat dipaksakan, tanpa mendapatkan suatu imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai

pengeluaran-pengeluaran negara (rutin dan pembangunan) dan yang digunakan sebagai alat (pendorong-penghambat) untuk mencapai tujuan di luar bidang keuangan.³⁹

Dalam rangka penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur oleh bank menimbulkan akibat-akibat hukum, salah satunya adalah mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak (Pasal 1 huruf 1 UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan). Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau bangunan⁴⁰.

Hal-hal yang menjadi obyek pajak dalam hal ini adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang meliputi⁴¹:

1. Pemindahan hak karena
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Hibah wasiat;
 - e. Waris

³⁹ Rochmat Soemitro, Pengantar Singkat Hukum Pajak, PT Eresco, Bandung, 1992, halaman 12-13.

⁴⁰ Zaeny Asyhadie, *Hukum Bisnis, Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2005, halaman 200

⁴¹ Ibid, halaman 200-201

- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - h. Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - j. Penggabungan usaha;
 - k. Peleburan usaha;
 - i. Pemekaran usaha;
 - m. Hadiah.
2. Pemberian hak baru karena
- a. Kelanjutan pelepasan hak;
 - b. Di luar pelepasan hak.

Hambatan eksternal lainnya dalam penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur ini adalah terdapatnya kerawanan sertipikat sebagai jaminan hutang karena⁴²:

- 1. Kemungkinan sertipikat tersebut tidak ada buku tanahnya.
- 2. Hak-hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

Seluruh hambatan-hambatan tersebut di atas merupakan tantangan baik bagi bank sebagai kreditur, debitur maupun pihak ketiga dalam rangka mencari solusi atas seluruh hambatan tersebut. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut adalah melalui penerapan efisiensi dan efektifitas dalam pelaksanaan pengambilalihan

⁴² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni Bandung, 1994, halaman 132.

asset debitor (AYDA) apabila belum adanya peraturan perundang-undangan yang dapat menghilangkan atau meminimalkan hambatan-hambatan tersebut.

Dalam rangka penyelamatan dan/atau penyelesaian terhadap kredit bermasalah, ada 2 (dua) langkah utama yang dapat dilakukan, yaitu penyelamatan kredit di luar pengadilan dan melalui pengadilan. Penyelamatan kredit di luar pengadilan dapat dilakukan melalui ⁴³:

1. *Rescheduling* (penjadwalan kembali pelunasan kredit).
2. *Reconditioning* (penataan kembali persyaratan kredit).
3. Restrukturisasi kredit melalui:
 - a. Penurunan suku bunga kredit
 - b. Pengurangan tunggakan pokok kredit.
 - c. Perpanjangan jangka waktu kredit.
 - d. Penambahan fasilitas kredit.
 - e. Pengambilalihan asset debitor sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan.

Adapun cara penyelesaian kredit bermasalah (macet) dengan menggunakan pendekatan hukum yang dikenal dalam praktek perbankan antara lain ⁴⁴:

⁴³ Arie Sukanti Hutagalung, Bahan Perkuliahan, Op. Cit.

⁴⁴ Frans Hendra Winata, "Teknisi Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum" Desember 2003, <http://www.komisihukum.go.id/articleopinion.php?mode=detil&id=28>

- **Penyelesaian Melalui Jalur Pengadilan.**

Upaya yang ditempuh dalam hal ini adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Apabila debitur lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditur/bank telah menegur debitur agar supaya selekasnya melunasi pinjamannya, dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri maka teguran demikian disebut *sommatie* atau somasi. Kalau debitur telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitur tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka mulailah kreditur/bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.

Perihal somasi ini, Bank Indonesia dengan SEBI NO. 3/189/UPPB/PbB tanggal 11 Juni 1970 telah mengingatkan kepada semua bank di Indonesia agar menggunakan lembaga ini dalam menangani masalah debiturnya yang menunjukkan tanda-tanda kemacetan, dengan jalan pada tahap awal menggunakan somasi tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUH perdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta dimuka hakim, apabila gugatan tersebut didahului dengan suatu penagihan tertulis. Penagihan tertulis ini akan disampaikan oleh juru sita Pengadilan Negeri kepada debitur yang bersangkutan.

Sesuai dengan adanya beberapa macam cara pengikatan jaminan maka cara/pelaksanaan eksekusi jaminanpun melalui pengadilan terdapat berbagai cara, sesuai dengan bentuk/ cara pengikatan kreditnya, yaitu sebagai berikut

- a. Setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian di bawah tangan,
- b. Setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh Pengadilan Negeri dalam hal adanya akta Hak Tanggungan (dahulu dikenal dengan grosse akta dan akta hipotek).

Bentuk penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur pengadilan ini dapat dilakukan melalui

- a. Eksekusi Jaminan Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan pasti.

Apabila debitur lalai melunasi hutangnya dan berkeberatan pula untuk dieksekusi jaminannya, maka bagi bank/kreditur tidak ada jalan lain kecuali mengusahakan eksekusi jaminan melalui suatu gugatan terhadap debitur untuk memperoleh putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar untuk eksekusi jaminan tersebut. Proses perkara di Pengadilan Negeri sebagaimana sudah diuraikan sebelumnya adalah memerlukan waktu yang cukup panjang dan biaya yang tidak sedikit sebelum diperoleh putusan yang bisa dieksekusi.

- b. Eksekusi Jaminan Atas Akta Hak Tanggungan

UU Hak Tanggungan menyediakan 2 (dua) cara eksekusi Hak Tanggungan, pertama, yang diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dikenal dengan sebutan eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan

tersebut. Kalau ada lebih dan seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang Hak Tanggungan pertama.

Penjualan obyek Hak Tanggungan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, yaitu *droit de preference dan droit de suite*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur, diperlukan janji debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 2 UU Hak Tanggungan. Janji itu wajib dicantumkan dalam akta peiuberian Hak Tanggungan.

Kedua, dengan menggunakan acara parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg. Dalam Pasal 26 UU Hak Tanggungan ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 00 Hak Tanggungan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya UU Hak Tanggungan, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hipotik, ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UU Hak Tanggungan juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka ketentuan

hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan Pasal 20 ayat 2 UU Hak Tanggungan, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Jika dengan cara demikian itu, akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan sepihak. Ketentuan hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan di bawah tangan atas obyek hak hipotik, sehingga timbul keragu-raguan dalam masyarakat. Timbul kekhawatiran jual beli di bawah tangan atas obyek hipotik itu merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, dengan dicantumkannya ketentuan yang ada dalam Pasal 20 ayat 2 UU Hak Tanggungan ini tidak ada keragu-raguan lagi. Proses permohonan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan (dahulu dikenal dengan grosse akte dan akte hipotik) pada prinsipnya adalah sama. Urutan dan tindakan yang dilakukan oleh bank/kreditur adalah sebagai berikut :

1. Kredit/bank mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang berwenang.
2. Dalam waktu beberapa hari/minggu setelah diajukan permohonan tersebut maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditur) dan termohon(debitur). Dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan teguran (*aanmaning*) kepada termohon, bahwa dalam waktu 8 (delapan) hari yang

bersangkutan harus melaksanakan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga, ongkos-ongkos dan sebagainya, dan apabila tidak maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya.

3. Apabila dalam 8 (delapan) hari tersebut termohon/ debitur tetap membandel, maka pemohon/kreditur melanjutkan usahanya dengan melanjutkan permohonan sita eksekusi.
4. Setelah menerima ketetapan sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri mengadakan sita eksekusi atau barang-barang tidak bergerak yang menjadi jaminan tersebut.
5. Pemohon/kreditur menerima berita acara eksekusi dan juru sita Pengadilan Negeri.
6. Kemudian pemohon/kreditur mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang.
7. Berdasarkan ketetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi kantor lelang negara untuk melaksanakan lelang. Setelah ditetapkan harinya kemudian diadakan “pengumuman lelang” dalam surat kabar paling sedikit 2 (dua) kali dengan antara waktu 2 (dua) minggu yang biasanya diurus panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
8. Dalam pelaksanaan lelang tersebut biasanya ditetapkan oleh pengadilan berdasarkan informasi dan pihak kelurahan (misalnya menyangkut harga tanah) dan kantor pajak. Pengadilan dapat menentukan harga lelang minimal dalam pelaksanaan harga lelang.

Segala praktek penyelamatan dan penyelesaian terhadap kredit bermasalah tersebut di atas dilakukan oleh bank sendiri. Akan tetapi dalam prakteknya dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bank akan dibantu oleh Bank Indonesia apabila bank tersebut sudah tidak mampu untuk mengatasi kredit bermasalah yang ada pada bank tersebut, termasuk untuk menghadapi debitur-debitur nakal dan upaya-upaya yang dilakukan oleh krediturkreditur lain seperti *corporate trader*.

- **Penerapan Efisiensi dan Efektifitas Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) oleh Bank.**

Sebagaimana yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, *collateral*/jaminan sebagai salah satu aspek yang harus dianalisa oleh bank sebagai kreditor, namun tidak akan dapat menggantikan *character* atau *capacity*, sehingga jangan sampai terjadi semata-mata mengutamakan *collateral*/jaminan namun meremehkan aspek analisis kredit lainnya.⁴⁵

Kendala di atas memang harus sangat diperhatikan oleh bank agar kredit yang diberikan dapat berjalan dengan lancar. Apabila bank hanya menekankan kepada masalah jaminan tanpa menganalisis aspek lainnya maka pada saat kredit macet dan penyelesaian kredit dilakukan dengan cara pengambilalihan asset debitur akan terasa berat karena tidak adanya itikad baik dan debitur untuk menyelesaikannya.

Agar penyelesaian kredit macet dengan cara pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut berjalan dan efisien dan efektif, maka harus diperhatikan terlebih

⁴⁵ H Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, Op. Cit, halaman 87.

dahulu tujuan dilakukannya penyelesaian kredit dengan restrukturisasi melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan tersebut. Tujuan restrukturisasi kredit adalah⁴⁶:

1. Untuk menghindarkan kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan.
2. Untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya.
3. Dengan restruktunisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dan piutang yang ditagih.

Agar penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) dapat dilakukan dengan se-efektif dan seefisien mungkin maka ada beberapa hal yang harus diperhatikan dan yang perlu diobservasi adalah⁴⁷:

1. Status tanah, hal ini sangat mempengaruhi proses pengambilalihan asset ini. Secara garis besar status tanah tersebut dapat berupa tanah negara dan tanah hak,

⁴⁶ Sutarno, Loc. Cit, halaman 66-267.

⁴⁷ Arie S. Hutagalung. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Tanah. Op. Cit. halaman 319-321

yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan tanah milik atas satuan rumah susun.

2. Status subyeknya, apakah perseorangan atau badan hukum. Jika perseorangan, apabila yang diambil alih harta bersama, maka harus memerlukan persetujuan istri atau suaminya dan dilihat status pasangannya juga. Jangan sampai pengalihan asset tersebut menimbulkan berlakunya Pasal 21 (1) UUPA yang dapat mengakibatkan perubahan Hak Milik menjadi HGB/HGU/Hak Pakai. Jika badan hukum, harus diobservasi dulu apakah asset tersebut sebagian besar atau sebagian kecil dan harta kekayaan badan hukum tersebut, karena kalau sebagian besar harus mendapatkan persetujuan RUPS, jika tidak cukup dengan persetujuan direksi atau komisaris.
3. Lokasi Tanah. Hal ini perlu diketahui karena adanya tanah yang berlokasi di kawasan tertentu dan hanya dapat dialihkan oleh pihak-pihak tertentu saja, seperti kawasan industri, kawasan pariwisata dan sebagainya. Selain itu juga tanah-tanah yang dikelola dan dikuasai dengan Hak Pengelolaan (HPL) tentunya ada batasan-batasan dan pemegang HPL dalam rangka pengalihan asset tanah yang berada di lingkungan HPL tersebut.
4. Peruntukan tanah. Secara garis besar dalam dua peruntukan :
 - a. Tanah pertanian termasuk perkebunan.
 - b. Tanah non pertanianKhusus untuk tanah perkebunan, peralihannya harus dilakukan dihadapan PPAT khusus.

5. Izin-Izin yang berkaitan dengan peruntukan tanah dan penggunaan tanah. Hal ini berkaitan dengan rencana tata ruang wilayah di tempat tanah tersebut berada. Yang harus diobservasi adalah izin-izin yang berkaitan dengan peruntukan dan penggunaan tanah, yaitu (i) izin lokasi dan pembebasan hak atas tanah, (ii) khusus DKI Jakarta, apabila ada, Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) dan sejumlah syarat lainnya, (iii) apakah ada AMDALnya dan (iv) apakah ada izin-izin lain yang dipunyai, seperti IMB, izin Undang-Undang Gangguan dan lain-lain.
6. Ada tidaknya sengketa atas tanah. Hal tersebut harus di cek di pengadilan yang mempunyai yurisdiksi atas lokasi tanah atau domisili hukum dan debitur.

Selain itu berdasarkan Pasal 37 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum disebutkan bahwa :

- (2) Bank wajib melakukan upaya penyelesaian terhadap AYDA yang dimiliki.
- (3) Bank wajib mendokumentasikan upaya penyelesaian AYDA sebagaimana dimaksud pada ayat (U).

Di dalam Pasal 39 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Produktif Bank Umum disebutkan bahwa :

- (1) AYDA yang telah dilakukan upaya penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, ditetapkan memiliki kualitas sebagai berikut :
 - a. Lancar, apabila AYDA dimiliki sampai dengan 1 (satu) tahun;

- b. Kurang Lancar, apabila AYDA dimiliki lebih dan 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun;
- c. Diragukan, apabila AYDA dimiliki lebih dan 3 (tiga) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun;
- d. Macet, apabila AYDA dimiliki lebih dan 5 (lima) tahun.

(2) AYDA yang tidak dilakukan upaya penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, ditetapkan memiliki kualitas satu tingkat di bawah ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Berdasarkan kedua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa Bank Indonesia menegaskan perlunya dilakukan upaya penyelesaian terhadap agunan yang diambil alih (AYDA) agar AYDA tersebut bermanfaat bagi bank.

Dilain pihak, tujuan dilakukannya penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) adalah :

1. Untuk menekan jumlah kredit macet (*Non Performing Loan*) pada suatu bank.
2. Untuk mempercepat dan mempermudah proses penyelesaian kredit, karena hal ini dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan debitur.
3. Untuk mengantisipasi segala akibat yang timbul dalam waktu dekat akibat jumlah kredit macet yang semakin meningkat.

Oleh karena itu untuk menerapkan pelaksanaan pengambilalihan asset debitur (AYDA) yang efektif dan efisien adalah dengan melakukan observasi menyeluruh sebagaimana diuraikan di atas terhadap obyek jaminan yang akan diambil alih dan

pemilik jaminan tersebut. Disamping itu perlunya penekanan kembali kepada bank bahwa tujuan dilakukannya pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut tidak hanya semata-mata dilakukan untuk menekan jumlah kredit macet, namun lebih ke arah bagaimana pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut dapat dijadikan sebagai salah satu alternatif penyelesaian kredit macet yang menguntungkan dan bermanfaat bagi semua pihak.

Disamping itu dalam rangka pelaksanaan pengambilalihan asset debitur (AYDA) yang efektif dan efisien, maka yang perlu diperhatikan juga bahwa apabila nilai asset yang diambil alih masih kurang jika dibandingkan dengan jumlah hutangnya maka sisa tagihannya menjadi tagihan konkuren yang dapat ditagih melalui suatu gugatan perdata yang diajukan kepada Pengadilan Negeri tempat tinggal debitur, atau kepada Pengadilan Negeri yang telah dipilih dalam akta perjanjian kredit oleh kedua belah pihak. Dalam surat gugatan tersebut hendaknya bank sebagai penggugat minta agar sebelumnya diletakkan sita jaminan atas barang-barang milik tergugat dan apabila sita jaminan telah dilakukan, untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut. Hendaknya jangan pula dilupakan untuk minta agar putusan dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu. Jadi apabila gugatan dikabulkan oleh Pengadilan Negeri, putusan itu terjamin karena meskipun tergugat mengajukan perlawanan terhadap putusan persetek, banding, atau kasasi, putusan Pengadilan Negeri tetap dapat dilaksanakan dengan segera ⁴⁸.

⁴⁸ Retnowulan Sutantio. Lembaga Jaminan Kredit Dan Pelaksanaannya Secara Paksa Kejahatan Perbankan dan Pemulihan Ekonomi, Hukum Bisnis, Jakarta, Volume 9, 1999, halaman 60.

Berdasarkan uraian tentang penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian kredit melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut tidaklah semudah yang dibayangkan dan pada dasarnya bukan merupakan alternatif terbaik dalam penyelesaian kredit mengingat biaya yang dikeluarkan untuk AYDA ini cukup besar dan adanya jangka waktu yang membatasi bank untuk mengambilalih serta dampaknya terhadap neraca keuangan bank.

III.2 Proses Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) berupa Tanah dan Bangunan terhadap debitur wanprestasi pada suatu PT Bank Century, Tbk.

Sebagaimana telah dikemukakan pada bab sebelumnya, dalam rangka pelaksanaan penyaluran kredit kepada masyarakat, bank harus memperhatikan berbagai aspek analisis terhadap calon debitur. Langkah tersebut dilakukan sebelum uang bank dicairkan untuk kepentingan debitur. Selain analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral dan condition of economic*) terhadap calon debitur yang dilakukan sebelum pencairan kredit bank juga harus melakukan tindakan pengamanan berupa supervisi/pengawasan/pengendalian kredit dan pembinaan debitur selama kredit tersebut disalurkan agar tidak timbul kredit bermasalah pada

bank yang bersangkutan. Supervisi/pengawasan/pengendalian kredit dan pembinaan debitur pada dasarnya ialah upaya pengamanan kredit yang telah diberikan oleh bank dengan jalan terus memantau/memonitor dan mengikuti jalannya perusahaan (secara langsung atau tidak langsung), serta memberikan saran/nasihat dan konsultasi agar perusahaan/debitur berjalan dengan baik sesuai dengan rencana, sehingga pengembalian kredit akan berjalan dengan baik pula. Tahapan supervisi ini pada umumnya dimulai dan pencairan kredit (*disbursement*) dan berakhir setelah semua kewajiban kepada bank dilunasi oleh debitur⁴⁹.

Tahap supervisi ini adalah tahap yang paling kritis dan sulit dalam penyaluran kredit yang dilakukan oleh bank, khususnya terhadap debitur yang berbentuk badan hukum dan yang menerima fasilitas kredit yang cukup besar karena pada tahap-tahap sebelumnya, bank belum melibatkan uang dalam pembiayaan usaha debitur, sedangkan pada tahap ini bank telah melepaskan sejumlah uang untuk diputar dalam perusahaan debitur.⁵⁰

Pada umumnya sebelum mendapatkan apa yang dikehendaki, calon debitur akan lebih patuh dan mudah diajak bekerjasama oleh bank, dalam rangka pencapaian kehendaknya. Tetapi kalau kredit telah dilepas oleh bank, kadang-kadang terjadi sebaliknya sehingga tak jarang hal tersebut cukup menyulitkan bank.

Apabila upaya supervisi/pengawasan/pengendalian dan pembinaan tersebut di atas masih belum dapat juga menghindari timbulnya kredit bermasalah, maka perlu

⁴⁹ H. Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, Loc. Cit, halaman 133.

⁵⁰ Ibid, halaman 133.

dilakukan berbagai upaya untuk mengatasi kredit-kredit bermasalah tersebut. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kredit-kredit bermasalah tersebut, khususnya kredit macet adalah dengan melakukan restrukturisasi kredit. Restrukturisasi kredit dapat dilakukan antara lain melalui suatu atau lebih cara sebagai berikut ⁵¹:

- a. Modifikasi syarat-syarat kredit, antara lain berupa :
 - (1) penurunan suku bunga kredit
 - (2) perpanjangan jangka waktu kredit
 - (3) pengurangan tunggakan bunga kredit baik secara absolut (tidak terdapat persyaratan tertentu) atau secara kontinjen (terdapat persyaratan tertentu dan telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya pembatalan pengurangan tunggakan bunga apabila kondisi usaha debitur membaik).
 - (4) pengurangan jumlah pokok kredit baik secara absolut (tidak terdapat persyaratan tertentu) atau secara kontinjen (terdapat persyaratan tertentu dan telah diperjanjikan sebelumnya, misalnya pembatalan pengurangan tunggakan pokok apabila kondisi usaha debitur membaik).
- b. Penambahan fasilitas kredit, baik dilakukan dalam suatu akad kredit maupun dengan menerbitkan akad kredit baru.
- c. Pengambilalihan asset/agunan debitur (*debt to assets swap*) berupa tanah dan bangunan atau asset lainnya untuk memenuhi sebagian kewajiban debitur kepada bank.

⁵¹ Ibid, halaman 168

- d. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur (*debt to equity*) baik untuk sebagian atau seluruh kredit.

Upaya penyelesaian kredit macet dengan cara restrukturisasi kredit ini telah digariskan dan ditetapkan oleh Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia dan Surat Edaran Bank Indonesia. Berdasarkan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2006 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum ditetapkan bahwa Bank dilarang melakukan restrukturisasi kredit dengan tujuan hanya untuk menghindari:

- a. penurunan penggolongan kualitas Kredit;
- b. peningkatan pembentukan PPA; atau
- c. penghentian pengakuan pendapatan bunga secara aktual.

Di samping itu, pengaturan tentang restrukturisasi kredit ini diatur lebih lanjut dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum pada dasarnya berusaha untuk merumuskan faktor-faktor yang dapat digunakan dalam menentukan suatu kredit tersebut bermasalah atau tidak adalah dengan menganalisa kualitas kredit tersebut. Dalam Surat Edaran Bank Indonesia tersebut ditetapkan faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam penetapan kualitas kredit yaitu:

1. Prospek usaha

Penilaian terhadap prospek usaha dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut

- a) potensi pertumbuhan usaha;

- b) kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan;
- c) kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
- d) dukungan dan grup atau afiliasi; dan
- e) upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

2. Kinerja (performance) debitur

Penilaian terhadap kinerja (*performance*) debitur dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a) perolehan laba;
- b) struktur permodalan;
- c) arus kas; dan
- d) sensitivitas terhadap risiko pasar.

3. Kemampuan meinbayar

Penilaian terhadap kemampuan membayar dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut

- a) ketepatan pembayaran pokok dan bunga;
- b) ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
- c) kelengkapan dokumentasi kredit;
- d) kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
- e) kesesuaian penggunaan dana; dan
- f) kewajaran sumber peinbayaran kewajiban.

Kriteria dan masing-masing komponen sebagaimana dimaksud pada huruf a diuraikan dalam Lampiran I Surat Edaran Bank Indonesia ini.

Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan materialitas dan signifikansi dan faktor penilaian dan komponen, serta relevansi dan faktor penilaian dan komponen tersebut terhadap karakteristik debitur yang bersangkutan. Selanjutnya berdasarkan penilaian pada huruf b dan huruf c, kualitas kredit ditetapkan menjadi Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, atau Macet.

Berdasarkan ketentuan di dalam Peraturan Bank Indonesia dan Surat Edaran Bank Indonesia tersebut dapat diketahui bahwa dalam menentukan suatu kredit tersebut bermasalah atau tidak adalah melalui penetapan kualitas kredit itu sendiri. Dan hasil penetapan kualitas kredit tersebut dapat dikategorikan kredit dalam 5 (lima) golongan atau kolektibilitas, yaitu

1. Lancar;
2. Dalam Perhatian Khusus
3. Kurang Lancar
4. Diragukan
5. Macet

Penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh bank swasta umumnya dilakukan secara berjenjang. Penyelesaian tahap 1 biasanya dilakukan oleh manajemen bank, dalam hal ini jajaran Direksi dan Dewan Komisaris. Apabila pada upaya tahap I tersebut belum dapat menyelesaikan kredit macet, maka dapat

ditempuh tahap 2 yaitu melakukan hapus buku. Kegiatan hapus buku ini tidak menghilangkan hak tagih bank kepada debitur, sehingga tahap ini pada dasarnya bersifat administratif yaitu memindahkan pencatatan kredit tersebut dan *on balance sheet* kepada *off balance sheet*. Kredit bermasalah/NPL yang dicatat dalam *off balance sheet* tersebut umumnya kredit bermasalah yang sudah tidak memiliki prospek usaha, sehingga dilakukan eksekusi agunan yang dikuasai oleh bank sebagai sumber penerimaan bank sebagai salah satu jalan untuk *recover* kredit. Bila nilai agunan tersebut tidak meng-cover jumlah hutang debitur, maka dilakukan *hair cut* atau hapus tagih atas hutang debitur baik sebagian atau seluruhnya. Mengingat hapus tagih ini mengakibatkan hilangnya sebagian atau seluruh asset/ tagihan bank kepada debitur, maka kewenangan yang memutuskan untuk hapus tagih tersebut diatur dalam anggaran dasar bank yaitu harus mendapat persetujuan RUPS.⁵²

Selain itu langkah penyelesaian kredit macet lainnya adalah melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan harus dilakukan apabila kredit sudah masuk ke dalam kategori kredit macet.⁵³ Dalam prakteknya pelaksanaan AYDA tersebut dilakukan dalam beberapa tahap dan melibatkan berbagai pihak, khususnya bank dengan debitur dan/atau pemilik hak atas tanah dan bangunan yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

⁵² Ant/fir Penjelasan Bank Indonesia Pada Rapat Kerja Komisi XI DPR RI Dengan Departemen Keuangan dan Bank Indonesia, tanggal 10 Juli 2006.

⁵³ Diatur dalam Pasal 12A Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

AYDA pada umumnya adalah asset jaminan menurut UU Perbankan, asset tersebut dapat diperoleh dan membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank. Asset yang diambil alih ini wajib dicairkan secepatnya atau dalam jangka waktu 1 (satu) tahun⁵⁴.

Disamping itu asset jaminan yang diambil alih (AYDA) pada suatu bank dapat dikategorikan pada asset non operasional (aktiva lain-lain) yang tidak terkait kepada usaha inti bank bersangkutan (*core business*), di mana indikasi itu terlihat dan posisi pencatatan yang ada di neraca. Hal ini berbeda bila proses penjaminan masih aktif dan berlangsung di antara debitur dan kreditur, sehingga nilai yang dihasilkan dan suatu proses penilaian dapat diartikan untuk keperluan jaminan. Pada kepentingan lebih luas, jaminan yang harus dicairkan karena hukum, dapat diteruskan untuk dijual secara langsung maupun secara lelang. Untuk keperluan penjualan asset (asset disposal), pada umumnya pasar lebih sering menggunakan basis nilainya dengan Nilai Jual Paksa (nilai likuidasi), karena perilaku penjualan atas asset di batasi waktu tertentu dan terkadang pembeli maupun penjual berdiri pada kedudukan yang terpaksa⁵⁵.

Pada kesempatan ini penulis berusaha untuk menguraikan tentang penyelesaian kredit bermasalah (macet) melalui pengambilalihan asset debitur

⁵⁴ Hamid Yusuf, *Penilai Senior dan Pengurua Masyarakat Profesional Penilai Indonesia (MAPPI) Pusat, Penilaian Asset yang Diambil Alih (AYDA)*.

⁵⁵ Ibid

(AYDA), khususnya untuk jenis jaminan berupa tanah dan bangunan dan bagaimana konsekuensi pelaksanaan pengambilalihan asset tersebut terhadap bank berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu peraturan perundang-undangan yang harus diperhatikan oleh bank dalam melakukan pengambilalihan asset debitur berupa tanah dan bangunan adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”). Di dalam salah satu pasal UUPA diatur bahwa pada prinsipnya hanya warga negara Indonesia tunggal yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik.⁵⁶ Hak milik hanya boleh dipunyai, baik sendiri-sendiri maupun bersama dengan orang lain. Badan hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik (Pasal 21 ayat (2) UUPA), kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 21 ayat (2) UUPA ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 itu, badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958.
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama.

⁵⁶ Diatur dalam Pasal 21 ayat (1) jo ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok -Pokok Agraria

4. Badan-Badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial.

Ketentuan di dalam pasal tersebut akan menyulitkan bagi bank pada saat melakukan pengambilalihan asset debitur, karena apabila status jaminan berupa tanah dan bangunan tersebut merupakan hak milik, maka pada saat diambil alih akan dapat berubah menjadi status hak atas tanah lainnya selain hak milik. Hal ini jelas akan merugikan bank, karena hak milik merupakan hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan tetap mengingat bahwa tanah mempunyai fungsi sosial.⁵⁷

Untuk mengatasi hal tersebut di atas, dalam prakteknya bank cenderung melakukan pengambilalihan asset debitur untuk jangka waktu sementara, maksimal 1 (satu) tahun sebelum dijual kepada pihak lain. Atau dengan cara melakukan kuasa jual diikuti dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), surat pernyataan dari debitur dan dokumen-dokumen pengikatan lainnya yang diperlukan. Penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur dengan surat kuasa jual dan PPJB tersebut dilakukan oleh bank melalui karyawan yang dikuasakan dan direksi bank itu sendiri. Praktek ini sering terjadi dalam dunia perbankan karena salah satunya bertujuan untuk menghindari batasan yang diberikan dalam Pasal 21 UUPA.

Penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) sebenarnya tidak diatur dengan jelas dan tegas di dalam UU Hak Tanggungan.

⁵⁷ Diatur dalam Pasal 20 ayat (1) jo. pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ketentuan tentang pengambilalihan asset debitur (AYDA) ini dikenal dalam ketentuan-ketentuan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Di dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan hanya mengatur mengenai kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, jadi tidak mengatur secara tersendiri tentang pengambilalihan asset debitur berupa tanah dan bangunan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Akan tetapi di dalam UU Hak Tanggungan diatur dengan jelas tentang eksekusi terhadap Hak Tanggungan dan hapusnya Hak Tanggungan. Salah satu bentuk eksekusi Hak Tanggungan yang dapat dilakukan berdasarkan Pasal 20 UU Hak Tanggungan adalah eksekusi di bawah tangan. Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tinggi⁵⁸.

Untuk melakukan pengambilalihan asset debitur diperlukan syarat-syarat atau kriteria agar nantinya dalam waktu 1 (satu) tahun agunan yang diambil alih segera dapat dijual kembali sehingga menjadi aktiva yang produktif kembali. Syarat-syarat atau kriteria yang diperlukan antara lain⁵⁹:

1. Agunan yang akan diambil alih atau dikompensasikan dengan tunggakan kredit tersebut *marketable* dan strategis sehingga sewaktu-waktu bank dengan mudah untuk menjual kembali atau dikerjasamakan dengan pihak lain.

⁵⁸ Salim HS, Loc.Cit, halaman 191.

⁵⁹ Sutamo, Loc. Cit, halaman 271.

2. Dokumen atau surat-surat benda yang menjadi agunan tersebut lengkap dan sah menurut hukum.
3. Nilai agunan yang diambil alih lebih besar dan tunggakan kredit yang dikompensasikan.

Tujuan pokok penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut adalah untuk mengurangi kredit bermasalah, karena dengan diambil alihnya asset tersebut, maka hutang debitur secara langsung dianggap lunas; karena menumpuknya kredit bermasalah akan berpengaruh terhadap tingkat kesehatan bank. Hal tersebut diperbolehkan dan diatur oleh UU Perbankan dengan syarat pengambilalihan dilakukan untuk mencairkan asset tersebut kembali dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun untuk bank biasa dan 5 (lima) tahun untuk BPPN.⁶⁰

Bentuk pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut dilakukan melalui jual beli antara bank dengan debitur. Oleh karena itu dalam proses penyelesaian kredit melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut bank dan debitur harus memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jual beli tanah sebagaimana digariskan dalam UUPA.

Untuk mengambil alih asset debitur tersebut diperlukan alas hak yang berupa akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap agunan tanah antara kreditur sebagai pembeli dan debitur sebagai penjual. Akta jual beli PPAT merupakan alas hak atau alas hukum untuk memindahkan hak milik debitur

⁶⁰ Ari S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Loc. Cit, halaman 319.

berupa agunan tanah dan bangunan kepada kreditur. Akta jual beli digunakan sebagai alas hak untuk balik nama sertipikat menjadi atas nama kreditur jika agunan berupa tanah dan bangunan sebagai dasar penyerahan agunan kepada kreditur dan menjadi milik kreditur sehingga kredit yang tertunggak menjadi lunas seluruhnya atau sebagian tergantung kesepakatan kreditur dan debitur ⁶¹.

Oleh karena itu dalam proses pengambilalihan asset debitur (AYDA) ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh bank dan pemilik jaminan, antara lain tentang aktaakta yang diperlukan dalam proses pengambilalihan tersebut yang diperlukan dan penting bagi bank dan debitur dan/atau pemilik jaminan adalah ⁶²

1. Akta jual beli dan debitur atau pemilik agunan kepada bank. Jika agunan berupa tanah berikutan bangunan, maka dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bila agunan berupa barang-barang bergerak seperti mesin-mesin, mobil, motor dan benda bergerak lainnya dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan.
2. Adanya penegasan dalam akta jual atau dengan kuitansi tersendiri bahwa jual beli barang agunan/jaminan tersebut dibayar atau dikompensasikan dengan menggunakan kredit yang tertunggak.

⁶¹ Sutarno, op.Cit, halaman 270-271

⁶² Ibid, halaman 271

Dalam pelaksanaan pengambilalihan asset debitur (AYDA) perlu diketahui mengenai prosedur dan syarat yang harus ditempuh dalam penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) adalah ⁶³:

1. Pemenuhan pembayaran pajak

1.1. PPH. Perlu dibayar oleh pihak yang mengalihkan asset(debitur) sebelum adanya proses pengalihan tersebut.

1.2. Bea perolehan Tanah dan Bangunan (BPPHTB).

1.3. 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 di atasnya telah beralih.

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

2.1. Perlu atau tidaknya surat penghapusan hak tanggungan (roya).

2.2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)/ Pengecekan status tanah pada asli buku tanah.

2.3. Perlu tidaknya izin peralihan hak atas tanah dan pihak yang berwenang.

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

3. Pemenuhan syarat subyeknya, perlu diperhatikan hal sebagai berikut :

⁶³ Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Op. Cit, halaman 321 —325

- 3.1. Untuk pemegang hak atas tanah individu, harus diobservasi perlu tidaknya persetujuan istri/suami.
 - 3.2. untuk pemegang hak atas tanah yang berbentuk Badan Hukum Indonesia harus diobservasi perlu tidaknya persetujuan RUPS atau Dewan Komisaris/Direksi.
4. Proses peralihannya, dapat dilakukan dalam 3 (tiga) alternatif
 - 4.1. Apabila status tanah adalah hak milik dan bank tidak termasuk sebagai 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 dan pemegang hak milik kepada kreditor untuk melepaskan, mengalihkan hak dengan cara apapun kepada pihak ketiga manapun termasuk penerimaan kuasa sendiri. Perjanjian ini dilengkapi dengan Akta Kuasa yang sama, yang isinya harus disesuaikan dengan ketentuan kantor pertanahan setempat.
 - 4.2. Apabila status tanah yang dialihkan dapat dipunyai oleh kreditor (HGU atau HGB), maka perjanjian yang dibuat adalah pengikatan jual beli yang di dalamnya ada pengaturan sebagaimana tersebut dalam butir 1 di atas.
 - 4.3. Apabila status tanahnya adalah tanah negara, maka perjanjian yang dibuat adalah Pengikatan Pengalihan Hak dan Kepentingan atas tanah, yang di dalamnya juga ada pengaturan sebagaimana tersebut 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 bank.

Ketiga transaksi tersebut di atas harus dilanjutkan dengan pendaftaran sampai terbitnya Hak Atas Tanah.

Prosedur dan persyaratan pengambilalihan asset debitur (AYDA) sebagaimana diuraikan di atas berlaku bagi bank umum, hal ini berbeda dengan prosedur dan persyaratan pengambilalihan asset debitur (AYDA) yang dilakukan oleh BPPN. Seperti dalam proses pengambilalihan dan pendaftaran asset debitur tersebut, BPPN dapat melakukan pengambilalihan atau pembelian sementara (Pasal 8 PMNA/Ka. BPN No. 6/1999) Di pasal tersebut diatur antara lain ⁶⁴:

1. Kutipan Risalah lelang maupun akta jual beli harus dilengkapi dengan Surat Pernyataan Pembelian Sementara (SPPS) yang dikeluarkan oleh BPPN.
2. Dalam risalah lelang atau akta jual beli dicantumkan bahwa yang bertindak sebagai pembeli/pemenang lelang adalah BPPN yang bertindak untuk perubeli yang belum disebut namanya berdasarkan SPPS.

⁶⁴ Arie Sukanti Hutagalung, Ibid, halaman 326-328

3. Untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang bersangkutan BPPN/PPAT wajib menyampaikan Kutipan Risalah Lelang/Akta PPAT kepada Kepala BPN dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah dibuatnya akta tersebut dengan disertai
 - a. Surat Permohonan Pendaftaran Pembelian Sementara yang dibuat oleh BPPN.
 - b. Asli sertifikat yang bersangkutan dalam hal pengalihan dengan lelang eksekusi dan sertifikat asli tidak dapat diserahkan, dilampirkan surat keterangan dan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya tersebut.

Ketentuan tersebut di atas tidak berlaku bagi bank umum sehingga dalam prakteknya bank sering mengalami kesulitan dalam proses pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut.

Dalam rangka penyelesaian kredit macet melalui restrukturisasi kredit, terlebih dahulu bank berupaya melakukan pembinaan terhadap debitur yang sudah mulai tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan tentang kemampuan bayar sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran 1 Surat Edaran Bank Indonesia No. 7/3IDPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum(Bagian Lampiran).

Pembinaan dan penyelesaian kredit bermasalah dilakukan bank berdasarkan Peraturan Bank Indonesia dan Surat Edaran Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Oleh karena itu Bank Century, Tbk menyusun Standar

Operasional tentang perkreditan dan restrukturisasi kredit. Untuk restrukturisasi kredit dimasukkan dalam Standar Operasional dan Prosedur Perkreditan dan Standar Operasional Penilaian Kualitas Aktiva Bank Century, Tbk Di dalam Standar Operasional dan Prosedur Perkreditan bagian Penyelesaian Kredit Bermasalah ditetapkan bahwa Untuk kredit yang termasuk ke dalam kolektibiliats Kurang Lancar, Tidak Lancar, Diragukan dan Macet menjadi tugas dan tanggung jawab bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit (PPK) Bank Century, Tbk . Faktor-faktor yang dijadikan dasar oleh Bank Century, Tbk dalam menentukan kualitas kredit dapat dilihat pada bagian lampiran penulisan ini.

Untuk mengetahui tentang penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh Bank Century, Tbk melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) terlebih dahulu diketahui tentang unit kerja yang berwenang dan bertanggung jawab untuk melakukan penyelesaian kredit bermasalah tersebut. Berikut ini struktur pembidangan tanggung jawab restrukturisasi kredit menurut Standar Operasional dan Prosedur tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Century, Tbk



Tanggung jawab Kepala Divisi Kredit adalah sebagai berikut :

- a. Mencari informasi atau menerima masukan mengenai kualitas kredit debitur yang dikategorikan bermasalah yang akan direstrukturisasi dan/atau yang telah direstrukturisasi oleh Kepala Divisi Kredit;
- b. Memantau, mengelompokkan dan menganalisis yang dikategorikan bermasalah sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Merencanakan, mengkoordinasikan kebijakan dan langkah-langkah pembinaan kredit bagi debitur bermasalah melalui penataan kredit (*rescheduling*, *refinancing* dan *restructuring*), dan mengusulkan kepada direksi untuk mengambil keputusan;
- d. Melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang bermasalah yang telah diputuskan direksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- e. Memberikan informasi mengenai restrukturisasi kredit debitur-debitur bermasalah kepada Kepala Divisi Administrasi & Anggaran untuk dilakukan pembukuannya;
- f. Merewiew hasil dan pembinaan debitur bermasalah;
- g. Memantau debitur yang telah direstrukturisasi kreditnya.

Tanggung jawab Kepala Divisi Administrasi kredit sehubungan dengan restrukturisasi kredit adalah sebagai berikut :

- a. Memberikan informasi mengenai penilaian dan penetapan kualitas kredit yang direstrukturisasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku kepada Kepala Divisi Legal Action yang merupakan bahan untuk mengambil langkah-langkah yang akan dilakukan dalam proses restrukturisasi kredit.

- b. Memberikan informasi mengenai penilaian kualitas kredit yang telah direstrukturisasi, penilaian kualitas kredit yang tidak memenuhi kriteria dan sebagainya sesuai dengan ketentuan yang berlaku kepada Kepala Divisi Legal Action dan/atau Direksi.
- c. Membuat laporan restrukturisasi kredit untuk disetujui direksi dan dilaporkan kepada Bank Indonesia sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tanggung jawab Kepala Divisi Admini Kredit & Anggaran sehubungan dengan restrukturisasi kredit adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan akuntansi restrukturisasi kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku setelah mendapat informasi dan Kepala Divisi Legal .
- b. Melakukan pembentukan (Penyisihan Penghapusan Aktiva) dan pengakuan pendapatan dan kredit yang direstrukturisasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan melaporkan kepada direksi. Berdasarkan Standar Operasional dan Prosedur yang dimiliki oleh bank tersebut, pembinaan dan penyelesaian kredit dilakukan oleh 3 (tiga) bagian, yaitu bagian Divisi Kredit, bagian Divisi Legal Action, dan bagian Divisi Administrasi Kredit . Dan ketiga bagian ini bagian Divisi legal Action yang memegang peranan dalam melakukan restrukturisasi kredit dan langsung berhubungan dengan debitur, lembaga peradilan, instansi-instansi pemerintah yang terkait, para profesional, seperti penilai independen, notaris dan pihak lainnya (pembeli jaminan).

Secara garis besar tujuan penyelesaian kredit macet pada Bank Century, Tbk melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) adalah :

1. Untuk mengatasi kredit bermasalah pada Bank Century, Tbk terhadap debitur yang sudah tidak memiliki prospek usaha dan *performace* yang menjanjikan..
2. Untuk mempercepat dan mempermudah proses kredit, karena hal ini dilakukan kesepakatan antara bank dengan debitur.
3. Untuk mengantisipasi segala akibat yang waktu dekat akibat jumlah kredit macet penyelesaian berdasarkan timbul dalam yang semakin meningkat.

Dalam prakteknya, bagian Divisi Legal Action Bank Century, Tbk melakukan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan dengan tahapan-tahapan penyelesaian sebagai berikut :

1. Melakukan koordinasikan dengan unit kerja terkait, yaitu Bagian Administrasi Kredit tentang kredit- kredit yang termasuk ke dalam kategori macet dan meminta data-data kredit tentang kredit macet tersebut untuk diolah dan dianalisa oleh bagian Divisi Legal Action.
2. Dari hasil analisa, dilakukan langkah-langkah penyelesaian, antara lain melakukan eksekusi atas jaminan kredit (Hak Tanggungan) yang macet tersebut kepada Pengadilan Negeri dimana obyek tersebut berada.
3. Apabila penyelesaian kredit macet melalui eksekusi Hak Tanggungan memakan waktu yang cukup lama hingga pada proses lelang atas obyek Hak Tanggungan tersebut sedangkan di sisi lain Bank Century, Tbk dalam jangka waktu yang singkat harus berusaha mengatasi jumlah kredit macet yang semakin meningkat,

maka Bank Century, Tbk akan melakukan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan. Pelaksanaan AYDA dilakukan apabila kredit tersebut sudah termasuk ke dalam kolektibilitas “macet”.

4. Setelah itu petugas bank dari bagian PPK akan menghubungi debitur yang kreditnya macet tersebut untuk mengadakan pertemuan mendiskusikan upaya pelunasan hutang debitur dengan cara AYDA.
5. Apabila dari hasil pertemuan tersebut dihasilkan kesepakatan, maka Bank Century, Tbk dengan debitur dan/atau pemilik jaminan akan mengadakan pengikatan dalam bentuk akta-akta notaris. Tahap-tahap penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) oleh Bank Century, Tbk secara tidak langsung (karena status beralihnya hak belum dilakukan secara sempurna pada suatu bank swasta nasional) dan melalui perjanjian-perjanjian berikut ini

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Para Pihak : Debitur dengan perorangan (karyawan bank)

Isi Perjanjian antara lain

- Berhubung balik namanya menjadi atas nama Pembeli belum dilaksanakan, maka Penjual memberikan kuasa penuh dan luas kepada pembeli untuk melakukan semua tindakan baik bersifat pengurusan maupun pemilikan atas tanah dan bangunan tersebut.

- Penjual akan membantu pembeli apabila diperlukan dalam proses jual beli dan balik nama.
- Penjual dengan ini memberi kuasa kepada Pembeli untuk selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan atas nama Penjual melakukan dan menjelaskan segala hak, kepentingan dan kekuasaan penjual mengenai tanah dan bangunan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan.
- Kuasa dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan perjanjian ini.

b. Perjanjian Pengosongan

Para Pihak : Debitur dan Pembeli (karyawan bank) Isi Perjanjian antara lain :

- Bahwa untuk menyelesaikan kewajibannya, debitur memberikan Surat Kuasa Untuk Menjual Melepaskan Hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli.
- Debitur berkewajiban untuk :
 - Mengosongkan tanah dan bangunan tersebut berikut segala turutannya dengan tidak ada yang dikecualikan;
 - Menyerahkan kepada pembeli dan/atau pihak lain semua kunci atas bangunan tersebut.

- Apabila pada tanggal pengosongan, debitur belum juga mengosongkan tanah dan bangunan berikut segala turutannya tersebut, maka debitur dengan ini memberi kuasa kepada pembeli untuk mengosongkan tanah dan bangunan berikut segala turutannya, apabila perlu minta bantuan pihak yang berwajib dengan segala biaya ditanggung dan dibayar oleh Pembeli.

c. Surat Kuasa Untuk Menjual/Melepaskan Hak Para Pihak : Debitur dan perorangan

Isi surat kuasa : (dengan hak substitusi)

Kepada siapapun juga termasuk kepada yang diberi kuasa sendiri dengan harta atau ganti rugi serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa, untuk keperluan tersebut di atas yang diberi kuasa berhak untuk :

- Membuat turut menyelesaikan dan menandatangani Akta Jual Beli, Akta Pelepasan Hak dan/atau peralihan hak yang diperlukan, menerima uang harga penjualan dan untuk itu membuat, menandatangani dan menyerahkan kwitansinya dan/atau tanda pembayarannya.
- Menyerahkan segala sesuatu yang dijual/ dilepaskan/dialihkan haknya tersebut kepada yang berhak menerimanya, mengajukan permohonan-permohonan kepada pihak yang berwajib yang ada hubungannya dengan kepentingan hak-hak atas tanah dan bangunan tersebut.

d. Pernyataan

Para Pihak : Debitur Isi Pernyataan

- Hutang tersebut diselesaikan oleh debitur dan/atau pemilik jaminan dengan cara penyerahan barang jaminan kepada bank.
- Penyerahan barang jaminan tersebut ditindaklanjuti dengan dilakukan Pengikatan Jual Beli dan pemberian Kuasa Jual dan debitur dan/atau pemilik barang jaminan kepada bank.
- Setelah dilunasinya seluruh kewajiban/hutang dengan penyerahan-penyerahan tersebut pihak yang menyatakan sekaligus debitur masih berhak untuk menempati/menghuni tanah dan/atau bangunan tersebut sampai dengan tanah dan/atau bangunan tersebut terjual dan atau selambat-lambatnya selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal pernyataan.
- Bahwa pihak yang menyewakan sekaligus debitur menyelesaikan kewajibannya/melunasi hutang tersebut dengan cara menyerahkan barang jaminan.
- Bahwa penyerahan jaminan ditindaklanjuti dengan dilakukannya pengikatan jual beli dan pemberian kuasa menjual dan debitur dan/atau pemilik jaminan tersebut
- Bahwa setelah dilunasinya seluruh kewajiban/hutang dengan penyerahan jaminan tersebut pihak yang menyatakan sekaligus debitur masih berhak

untuk menempati/menghuni tanah dan/atau bangunan tersebut terjual dan/atau selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal pernyataan.

e. Perjanjian Penyelesaian Hutang dengan Penyerahan barang Jaminan

Para Pihak : Debitur dan/atau pemilik jaminan dengan bank

Isi Perjanjian antara lain :

- Perjanjian ini bertujuan untuk menyelesaikan kewajiban-kewajiban debitur kepada bank yang timbul berdasarkan akta perjanjian kredit dan akta pengakuan hutang.
- Jumlah hutang debitur lengkap dengan perincian dan total hutangnya.
- Untuk menyelesaikan kewajiban debitur kepada bank, debitur dan/atau pemilik jaminan menyerahkan kepada bank seluruh jaminan kredit berupa tanah dan bangunan.
- Penyerahan barang jaminan dan debitur dan/atau pemilik jaminan kepada bank ditindaklanjuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan pemberian Kuasa Jual atas barang jaminan.
- Dengan penyerahan barang jaminan dan debitur dan/atau pemilik jaminan kepada bank, maka kewajiban atau hutang debitur kepada bank telah selesai atau lunas.

6. Dalam prakteknya, kadang kala Bank Century, Tbk dengan debitur dan/atau pemilik jaminan sepakat bahwa debitur dan/atau pemilik jaminan berjanji untuk membeli kembali barang jaminan tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dengan harga yang sama dengan harga asal ditambah dengan penggantian. Hal ini

biasanya dibuat dalam suatu Surat Pernyataan yang dibuat oleh debitur dalam jangka waktu yang ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak karena debitur tidak ingin tanah dan bangunan yang diserahkan kepada bank sebagai jaminan kredit tersebut dialihkan kepada pihak lain.

Kesepakatan untuk membeli kembali atas jaminan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan dalam pasal 5 UUPA yang pada pokoknya menyatakan bahwa UUPA berdasarkan kepada hukum adat dan diperkuat oleh Yurisprudensi terhadap kasus tentang Jual Beli Tanah Hak Membeli Kembali pada Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Peninjauan Kembali) No. 381.PK/Pdt/1986 tanggal 20 Maret 198 dan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Peninjauan Kembali) No. 78.PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987. Di dalam putusannya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali ini diatur dalam pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hubungan hukum yang demikian tidak dikenal dalam sistem hukum adat. Oleh karena hukum adat menjadi dasar UUPA, maka peralihan hak atas tanah (jual beli dihadapan PPAT} tidak dikenal bentuk perjanjian menjual tanah dengan hak membeli kembali. Oleh karena itu praktek pengambilalihan asset debitur (AYDA) yang dilakukan oleh Bank Century, Tbk melalui jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga dapat dikatakan perjanjian jual beli seperti itu batal demi hukum. Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh Bank Century, Tbk adalah membuat kesepakatan tersendiri

yang lepas dan perjanjian jual beli Artinya setelah beralihnya hak penguasaan dan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut, maka bank atau pembeli dapat menjual kepada pihak manapun, termasuk debitur atau pemilik jaminan itu sebelumnya dengan akta jual beli yang baru.

7. Selain itu setelah pengikatan atas seluruh perjanjian tersebut dilakukan, biasanya bagian Divisi Legal Action menghubungi pihak balai lelang (jika dalam waktu yang diharapkan belum menemukan pembeli), biasanya menggunakan balai lelang swasta untuk mendaftarkan barang jaminan sebagai peserta lelang kemudian mengumumkan tentang rencana lelang atas barang jaminan tersebut pada 2 (dua) surat kabar harian setempat.
8. Setelah penjualan dilakukan, hasil penjualan tersebut akan diberitahukan kepada debitur dan jika terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut setelah dikurangi dengan jumlah hutang debitur dan biaya-biaya yang wajib ditanggung oleh debitur, maka bank akan mengembalikan kelebihan dan hash penjualan tersebut kepada debitur.
9. Kemudian bagian Divisi Legal Action akan mengadakan koordinasi dengan bagian Divisi Kredit serta bagian Divisi Administrasi Kredit atas hasil penjualan dan pelunasan hutang debitur yang macet tersebut.

Untuk lebih jelasnya dalam prosedur penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) oleh Bank Century, Tbk dapat dilihat pada bagian lampiran tulisan ini.

Penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) yang didahului dengan akta-akta perjanjian tersebut di atas, sebenarnya cukup beresiko bagi debitur, salah satunya apabila debitur pailit berdasarkan ketetapan pengadilan. Hal ini dikarenakan dalam ketentuan hukum yang berlaku, Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir, yaitu perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, yakni kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan tanah dan bangunannya dan kewajiban pembeli untuk membayar harganya, namun belum mengalihkan hak milik atas tanah tersebut. Dalam hal ini hak milik atas tanah tersebut tetap berada pada si pemilik tanah yang tercatat atas namanya sebagaimana tercantum dalam sertifikat.

Hak milik atas tanah dan bangunan tersebut baru beralih apabila telah dilakukan atau dibuat Akta Jual Beli (AJB) tanah dihadapan PPAT. Hal ini jelas terlihat dalam ketentuan sebagaimana termuat dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menyatakan : *“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan sesuatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu.”*

Selain itu, bank juga harus memperhatikan ketentuan dalam pasal 12A UU Perbankan dan penjelasannya yang menyebutkan bahwa bank thdak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.

Selain itu yang perlu diperhatikan oleh bank dalam rangka penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur ini adalah pengambilalihan melalui karyawan yang ditunjuk oleh bank. Hal ini cukup berisiko apabila karyawan yang bersangkutan keluar dari bank (berhenti sebagai karyawan bank).

Berdasarkan hasil pengamatan penulis terhadap data-data di lapangan diperoleh keterangan bahwa penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) dilakukan karena beberapa faktor antara lain :

1. Kredit macet dan setelah dianalisis debitur sudah tidak memiliki kemampuan untuk membayar kewajibannya dan prospek usahanya sudah tidak dapat dhandalkan untuk memenuhi kewajibannya kepada bank, akan tetapi debitur mempunyai itikad baik untuk menyerahkan asset yang dijaminkannya kepada bank.
2. Menghindari biaya yang lebih mahal apabila dilakukan dengan eksekusi hak tanggungan karena AYDA dilakukan dengan pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) sehingga dapat menekan biaya atas pajak yang harus dikeluarkan jika langsung dialihkan.
3. Jika dilakukan dengan eksekusi hak tanggungan maka akan membutuhkan waktu yang lama, karena melalui pengadilan dan proses lelang.

Dalam praktek penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh Bank Century, Tbk selama ini secara keseluruhan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, meskipun ada beberapa langkah-langkah yang diambil belum menerapkan ketentuan

hukum yang sepenuhnya dan cenderung menimbulkan risiko bagi bank itu sendiri. Oleh karena itu diharapkan pelaksanaan pengambilalihan aset debitur (AYDA) yang dilakukan oleh Bank Century, Tbk harus sesuai dengan prosedur dan persyaratan sebagaimana digariskan dalam ketentuan hukum yang berlaku dan berkaitan dengan pelaksanaan AYDA tersebut.

Dalam praktek pelaksanaan pengambilalihan aset debitur berupa tanah dan bangunan pada Bank Century, Tbk karena adanya gugatan/tuntutan dan debitur atau pihak ketiga, baik sebagai pemilik jaminan maupun sebagai pemegang saham dan debitur yang berbentuk perseroan.

Berikut ini contoh kasus yang menjadi alasan mengapa pengambilalihan aset debitur (AYDA) pada Bank Century, Tbk dilakukan dengan pengikatan jual beli dengan kuasa jual adalah sebagai alternatif penyelesaian kredit macet adalah sebagai berikut:

I. Perkara Gugatan dari pemilik agunan lama dalam surat gugatan Nomor: 10/Pdt.Plw/2006/PN.Bgr di Pengadilan Negeri Bogor. Para pihak adalah Penggugat (perorangan), Tergugat I (Bank Century, Tbk) dan Tergugat II (Olivia Susanti selaku debitur).

Permasalahan :

1. Bahwa Tergugat I telah mengajukan pinjaman Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap Tergugat II

2. Bahwa Tergugat I telah menyetujui pinjaman fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diajukan oleh Tergugat II untuk pembiayaan jual beli dua bidang tanah sebagai jaminannya.
3. Bahwa Tergugat II telah memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari PT Bank Century, Tbk dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah dengan bukti kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 659/Loji dan Sertifikat Hak Milik nomor 660/Loji keduanya tercatat atas nama Olivia Susanti.
4. Penggugat merasa dirugikan kepentingan dan hak-haknya karena Penggugat tidak pernah melakukan jual beli dan balik nama atas kedua sertifikat yang dijaminakan pada PT Bank Century, Tbk .
5. Pembuatan akta jual beli dan balik nama dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah cacat hukum karena pemilik dari kedua sertifikat tidak pernah melakukan jual beli dan balik nama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat

6. Bahwa Tergugat II telah wanprestasi dengan tidak dapat membayar kewajibannya pada Tergugat I dan sampai dengan saat Tergugat II tidak diketahui keberadaannya.

Fakta Hukum:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas kedua sertifikat yang dijaminkan pada PT Bank Century, Tbk.
2. Bahwa identitas penjual yang hadir pada saat penandatanganan akta jual beli dan balik nama di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat adalah tidak sah /palsu
3. Bahwa atas kedua sertifikat telah dilakukan jual beli dan balik nama ke atas nama Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat.
4. Bahwa atas kedua sertifikat telah dibebankan hak tanggungan dengan bukti Sertifikat Hak Tanggungan nomor: 166/2005 atas nama PT Bank Century, Tbk.
5. Bahwa keberadaan Tergugat II sampai dengan saat ini tidak dapat diketahui.
6. Bahwa Tergugat I selaku pemberi pinjaman fasilitas kredit dan pemegang hak preferent atas kedua sertifikat, pada saat dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan terhadap kedua sertifikat mendapat perlawanan dari Penggugat

Keterangan :

Berdasarkan data dan keterangan yang diterima hingga saat ini, Kasus ini sedang dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Bogor.

Berdasarkan contoh kasus di atas, dapat diperoleh kesimpulan bahwa dalam menyalurkan kredit kepada debitur, khususnya pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka bank harus memperhatikan kebenaran identitas dan pihak penjual, apakah benar pihak yang hadir selaku penjual adalah pemilik sertifikat. Disamping itu yang perlu diperhatikan oleh bank sehubungan dengan kasus tersebut di atas bahwa perlu adanya pemeriksaan secara rinci atas dokumen yang diterima dengan meminta surat keterangan dari Rukun tetangga, Rukun warga, Lurah dan Camat setempat bahwa benar pihak yang akan menjual tanah dan bangunan dalam wilayahnya adalah benar-benar warganya sehingga tidak memungkinkan adanya pemalsuan identitas dari pihak penjual dan bank dapat mengantisipasi apabila timbulnya permasalahan di kemudian hari, observasi dan kajian yang mendalam atas character calon debitur dan perlunya ketelitian dan petugas bank terkait dengan dokumen- dokumen yang akan digunakan dalam pengikatan kredit nantinya.

Setelah melihat dan menganalisa tentang kasus tersebut di atas, ada beberapa kelemahan yang dilakukan oleh PT Bank Century, Tbk atas pemberian fasilitas kredit dengan Pinjaman Kepemilikan Rumah (KPR) dengan melakukan jual beli dan balik nama, dan dalam hal kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) melalui Balai lelang Pengadilan Negeri

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pengambilalihan asset debitur macet melalui lelang Pengadilan Negeri memerlukan biaya yang sangat besar dan waktu yang lama sehingga pengambil alihan asset debitur yang macet (AYDA)

dilakukan dengan membuat pengikatan jual beli dengan kuasa jual sebagai alternatif penyelesaian kredit macet pada Bank Century, Tbk dilakukan pada kondisi tertentu dan bukan merupakan langkah utama dalam penyelesaian kredit macet. Hal ini dikarenakan berdasarkan hukum yang berlaku dan prakteknya di lapangan, banyak hambatan-hambatan yang timbul dalam penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA). Akan tetapi bagi Bank Century, Tbk hambatan tersebut selalu berupaya untuk diatasi dengan harapan agar penyelesaian kredit melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) dapat dijadikan sebagai alternatif penyelesaian kredit macet yang efektif dan efisien, baik bagi bank maupun bagi debitur sendiri.

Dalam rangka penyelesaian kredit macet melalui restrukturisasi kredit, terlebih dahulu bank berupaya melakukan pembinaan terhadap debitur yang sudah mulai tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan tentang kemampuan bayar sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran 1 Surat Edaran Bank Indonesia No. 7/3IDPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum(Bagian Lampiran).

Pembinaan dan penyelesaian kredit bermasalah dilakukan bank berdasarkan Peraturan Bank Indonesia dan Surat Edaran Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Oleh karena itu Bank Century, Tbk menyusun Standar Operasional tentang perkreditan dan restrukturisasi kredit. Untuk restrukturisasi kredit dimasukkan dalam Standar Operasional dan Prosedur Perkreditan dan Standar

Operasional Penilaian Kualitas Aktiva Bank Century, Tbk Di dalam Standar Operasional dan Prosedur Perkreditan bagian Penyelesaian Kredit Bermasalah ditetapkan bahwa Untuk kredit yang termasuk ke dalam kolektibilitas Kurang Lancar, Tidak Lancar, Diragukan dan Macet menjadi tugas dan tanggung jawab bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit (PPK) Bank Century, Tbk . Faktor-faktor yang dijadikan dasar oleh Bank Century, Tbk dalam menentukan kualitas kredit dapat dilihat pada bagian lampiran penulisan ini.

Untuk mengetahui tentang penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh Bank Century, Tbk melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) terlebih dahulu diketahui tentang unit kerja yang berwenang dan bertanggung jawab untuk melakukan penyelesaian kredit bermasalah tersebut. Berikut ini struktur pembidangan tanggung jawab restrukturisasi kredit menurut Standar Operasional dan Prosedur tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Century, Tbk



Tanggung jawab Kepala Divisi Kredit adalah sebagai berikut :

- a. Mencari informasi atau menerima masukan mengenai kualitas kredit debitur yang dikategorikan bermasalah yang akan direstrukturisasi dan/atau yang telah direstrukturisasi oleh Kepala Divisi Kredit;
- b. Memantau, mengelompokkan dan menganalisis yang dikategorikan bermasalah sesuai ketentuan yang berlaku.
- c. Merencanakan, mengkoordinasikan kebijakan dan langkah-langkah pembinaan kredit bagi debitur bermasalah melalui penataan kredit (*rescheduling*, *refinancing* dan *restructuring*), dan mengusulkan kepada direksi untuk mengambil keputusan;
- d. Melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang bermasalah yang telah diputuskan direksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- e. Memberikan informasi mengenai restrukturisasi kredit debitur-debitur bermasalah kepada Kepala Divisi Administrasi & Anggaran untuk dilakukan pembukuannya;
- f. Merewiew hasil dan pembinaan debitur bermasalah;
- g. Memantau debitur yang telah direstrukturisasi kreditnya.

Tanggung jawab Kepala Divisi Administrasi kredit sehubungan dengan restrukturisasi kredit adalah sebagai berikut :

- a. Memberikan informasi mengenai penilaian dan penetapan kualitas kredit yang direstrukturisasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku kepada Kepala Divisi Legal Action yang merupakan bahan untuk mengambil langkah-langkah yang akan dilakukan dalam proses restrukturisasi kredit.

- b. Memberikan informasi mengenai penilaian kualitas kredit yang telah direstrukturisasi, penilaian kualitas kredit yang tidak memenuhi kriteria dan sebagainya sesuai dengan ketentuan yang berlaku kepada Kepala Divisi Legal Action dan/atau Direksi.
- c. Membuat laporan restrukturisasi kredit untuk disetujui direksi dan dilaporkan kepada Bank Indonesia sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tanggung jawab Kepala Divisi Admini Kredit & Anggaran sehubungan dengan restrukturisasi kredit adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan akuntansi restrukturisasi kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku setelah mendapat informasi dan Kepala Divisi Legal .
- b. Melakukan pembentukan (Penyisihan Penghapusan Aktiva) dan pengakuan pendapatan dan kredit yang direstrukturisasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan melaporkan kepada direksi. Berdasarkan Standar Operasional dan Prosedur yang dimiliki oleh bank tersebut, pembinaan dan penyelesaian kredit dilakukan oleh 3 (tiga) bagian, yaitu bagian Divisi Kredit, bagian Divisi Legal Action, dan bagian Divisi Administrasi Kredit . Dan ketiga bagian ini bagian Divisi legal Action yang memegang peranan dalam melakukan restrukturisasi kredit dan langsung berhubungan dengan debitur, lembaga peradilan, instansi-instansi pemerintah yang terkait, para profesional, seperti penilai independen, notaris dan pihak lainnya (pembeli jaminan).

Secara garis besar tujuan penyelesaian kredit macet pada Bank Century, Tbk melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) adalah :

1. Untuk mengatasi kredit bermasalah pada Bank Century, Tbk terhadap debitur yang sudah tidak memiliki prospek usaha dan *performace* yang menjanjikan..
2. Untuk mempercepat dan mempermudah proses kredit, karena hal ini dilakukan kesepakatan antara bank dengan debitur.
3. Untuk mengantisipasi segala akibat yang waktu dekat akibat jumlah kredit macet penyelesaian berdasarkan timbul dalam yang semakin meningkat.

Dalam prakteknya, bagian Divisi Legal Action Bank Century, Tbk melakukan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan dengan tahapan-tahapan penyelesaian sebagai berikut :

1. Melakukan koordinasikan dengan unit kerja terkait, yaitu Bagian Administrasi Kredit tentang kredit- kredit yang termasuk ke dalam kategori macet dan meminta data-data kredit tentang kredit macet tersebut untuk diolah dan dianalisa oleh bagian Divisi Legal Action.
2. Dari hasil analisa, dilakukan langkah-langkah penyelesaian, antara lain melakukan eksekusi atas jaminan kredit (Hak Tanggungan) yang macet tersebut kepada Pengadilan Negeri dimana obyek tersebut berada.
3. Apabila penyelesaian kredit macet melalui eksekusi Hak Tanggungan memakan waktu yang cukup lama hingga pada proses lelang atas obyek Hak Tanggungan tersebut sedangkan di sisi lain Bank Century, Tbk dalam jangka waktu yang singkat harus berusaha mengatasi jumlah kredit macet yang semakin meningkat,

maka Bank Century, Tbk akan melakukan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan. Pelaksanaan AYDA dilakukan apabila kredit tersebut sudah termasuk ke dalam kolektibilitas “macet”.

4. Setelah itu petugas bank dari bagian PPK akan menghubungi debitur yang kreditnya macet tersebut untuk mengadakan pertemuan mendiskusikan upaya pelunasan hutang debitur dengan cara AYDA.
5. Apabila dari hasil pertemuan tersebut dihasilkan kesepakatan, maka Bank Century, Tbk dengan debitur dan/atau pemilik jaminan akan mengadakan pengikatan dalam bentuk akta-akta notaris. Tahap-tahap penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) oleh Bank Century, Tbk secara tidak langsung (karena status beralihnya hak belum dilakukan secara sempurna pada suatu bank swasta nasional) dan melalui perjanjian-perjanjian berikut ini

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Para Pihak : Debitur dengan perorangan (karyawan bank)

Isi Perjanjian antara lain

- Berhubung balik namanya menjadi atas nama Pembeli belum dilaksanakan, maka Penjual memberikan kuasa penuh dan luas kepada pembeli untuk melakukan semua tindakan baik bersifat pengurusan maupun pemilikan atas tanah dan bangunan tersebut.

- Penjual akan membantu pembeli apabila diperlukan dalam proses jual beli dan balik nama.
- Penjual dengan ini memberi kuasa kepada Pembeli untuk selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan atas nama Penjual melakukan dan menjelaskan segala hak, kepentingan dan kekuasaan penjual mengenai tanah dan bangunan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan.
- Kuasa dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan perjanjian ini.

b. Perjanjian Pengosongan

Para Pihak : Debitur dan Pembeli (karyawan bank) Isi Perjanjian antara lain :

- Bahwa untuk menyelesaikan kewajibannya, debitur memberikan Surat Kuasa Untuk Menjual Melepaskan Hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli.
- Debitur berkewajiban untuk :
 - Mengosongkan tanah dan bangunan tersebut berikut segala turutannya dengan tidak ada yang dikecualikan;
 - Menyerahkan kepada pembeli dan/atau pihak lain semua kunci atas bangunan tersebut.

- Apabila pada tanggal pengosongan, debitur belum juga mengosongkan tanah dan bangunan berikut segala turutannya tersebut, maka debitur dengan ini memberi kuasa kepada pembeli untuk mengosongkan tanah dan bangunan berikut segala turutannya, apabila perlu minta bantuan pihak yang berwajib dengan segala biaya ditanggung dan dibayar oleh Pembeli.

c. Surat Kuasa Untuk Menjual/Melepaskan Hak Para Pihak : Debitur dan perorangan

Isi surat kuasa : (dengan hak substitusi)

Kepada siapapun juga termasuk kepada yang diberi kuasa sendiri dengan harta atau ganti rugi serta syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa, untuk keperluan tersebut di atas yang diberi kuasa berhak untuk :

- Membuat turut menyelesaikan dan menandatangani Akta Jual Beli, Akta Pelepasan Hak dan/atau peralihan hak yang diperlukan, menerima uang harga penjualan dan untuk itu membuat, menandatangani dan menyerahkan kwitansinya dan/atau tanda pembayarannya.
- Menyerahkan segala sesuatu yang dijual/ dilepaskan/dialihkan haknya tersebut kepada yang berhak menerimanya, mengajukan permohonan-permohonan kepada pihak yang berwajib yang ada hubungannya dengan kepentingan hak-hak atas tanah dan bangunan tersebut.

d. Pernyataan

Para Pihak : Debitur Isi Pernyataan

- Hutang tersebut diselesaikan oleh debitur dan/atau pemilik jaminan dengan cara penyerahan barang jaminan kepada bank.
- Penyerahan barang jaminan tersebut ditindaklanjuti dengan dilakukan Pengikatan Jual Beli dan pemberian Kuasa Jual dan debitur dan/atau pemilik barang jaminan kepada bank.
- Setelah dilunasinya seluruh kewajiban/hutang dengan penyerahan-penyerahan tersebut pihak yang menyatakan sekaligus debitur masih berhak untuk menempati/menghuni tanah dan/atau bangunan tersebut sampai dengan tanah dan/atau bangunan tersebut terjual dan atau selambat-lambatnya selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal pernyataan.
- Bahwa pihak yang menyewakan sekaligus debitur menyelesaikan kewajibannya/melunasi hutang tersebut dengan cara menyerahkan barang jaminan.
- Bahwa penyerahan jaminan ditindaklanjuti dengan dilakukannya pengikatan jual beli dan pemberian kuasa menjual dan debitur dan/atau pemilik jaminan tersebut
- Bahwa setelah dilunasinya seluruh kewajiban/hutang dengan penyerahan jaminan tersebut pihak yang menyatakan sekaligus debitur masih berhak untuk menempati/menghuni tanah dan/atau bangunan tersebut terjual dan/atau selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal pernyataan.

e. Perjanjian Penyelesaian Hutang dengan Penyerahan barang Jaminan

Para Pihak : Debitur dan/atau pemilik jaminan dengan bank

Isi Perjanjian antara lain :

- Perjanjian ini bertujuan untuk menyelesaikan kewajiban-kewajiban debitur kepada bank yang timbul berdasarkan akta perjanjian kredit dan akta pengakuan hutang.
 - Jumlah hutang debitur lengkap dengan perincian dan total hutangnya.
 - Untuk menyelesaikan kewajiban debitur kepada bank, debitur dan/atau pemilik jaminan menyerahkan kepada bank seluruh jaminan kredit berupa tanah dan bangunan.
 - Penyerahan barang jaminan dan debitur dan/atau pemilik jaminan kepada bank ditindaklanjuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan pemberian Kuasa Jual atas barang jaminan.
 - Dengan penyerahan barang jaminan dan debitur dan/atau pemilik jaminan kepada bank, maka kewajiban atau hutang debitur kepada bank telah selesai atau lunas.
6. Dalam prakteknya, kadang kala Bank Century, Tbk dengan debitur dan/atau pemilik jaminan sepakat bahwa debitur dan/atau pemilik jaminan berjanji untuk membeli kembali barang jaminan tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dengan harga yang sama dengan harga asal ditambah dengan penggantian. Hal ini biasanya dibuat dalam suatu Surat Pernyataan yang dibuat oleh debitur dalam

jangka waktu yang ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak karena debitur tidak ingin tanah dan bangunan yang diserahkan kepada bank sebagai jaminan kredit tersebut dialihkan kepada pihak lain.

Kesepakatan untuk membeli kembali atas jaminan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan dalam pasal 5 UUPA yang pada pokoknya menyatakan bahwa UUPA berdasarkan kepada hukum adat dan diperkuat oleh Yurisprudensi terhadap kasus tentang Jual Beli Tanah Hak Membeli Kembali pada Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Peninjauan Kembali) No. 381.PK/Pdt/1986 tanggal 20 Maret 198 dan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Peninjauan Kembali) No. 78.PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987. Di dalam putusannya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali ini diatur dalam pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hubungan hukum yang demikian tidak dikenal dalam sistem hukum adat. Oleh karena hukum adat menjadi dasar UUPA, maka peralihan hak atas tanah (jual beli dihadapan PPAT) tidak dikenal bentuk perjanjian menjual tanah dengan hak membeli kembali. Oleh karena itu praktek pengambilalihan asset debitur (AYDA) yang dilakukan oleh Bank Century, Tbk melalui jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga dapat dikatakan perjanjian jual beli seperti itu batal demi hukum. Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh Bank Century, Tbk adalah membuat kesepakatan tersendiri yang lepas dan perjanjian jual beli Artinya setelah beralihnya hak penguasaan dan

kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut, maka bank atau pembeli dapat menjual kepada pihak manapun, termasuk debitur atau pemilik jaminan itu sebelumnya dengan akta jual beli yang baru.

7. Selain itu setelah pengikatan atas seluruh perjanjian tersebut dilakukan, biasanya bagian Divisi Legal Action menghubungi pihak balai lelang (jika dalam waktu yang diharapkan belum menemukan pembeli), biasanya menggunakan balai lelang swasta untuk mendaftarkan barang jaminan sebagai peserta lelang kemudian mengumumkan tentang rencana lelang atas barang jaminan tersebut pada 2 (dua) surat kabar harian setempat.
8. Setelah penjualan dilakukan, hasil penjualan tersebut akan diberitahukan kepada debitur dan jika terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut setelah dikurangi dengan jumlah hutang debitur dan biaya-biaya yang wajib ditanggung oleh debitur, maka bank akan mengembalikan kelebihan dan hasil penjualan tersebut kepada debitur.
9. Kemudian bagian Divisi Legal Action akan mengadakan koordinasi dengan bagian Divisi Kredit serta bagian Divisi Administrasi Kredit atas hasil penjualan dan pelunasan hutang debitur yang macet tersebut.

Untuk lebih jelasnya dalam prosedur penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) oleh Bank Century, Tbk dapat dilihat pada bagian lampiran tulisan ini.

Penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) yang didahului dengan akta-akta perjanjian tersebut di atas, sebenarnya cukup beresiko bagi debitur, salah satunya apabila debitur pailit berdasarkan ketetapan pengadilan. Hal ini dikarenakan dalam ketentuan hukum yang berlaku, Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir, yaitu perjanjian yang baru menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, yakni kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan tanah dan bangunannya dan kewajiban pembeli untuk membayar harganya, namun belum mengalihkan hak milik atas tanah tersebut. Dalam hal ini hak milik atas tanah tersebut tetap berada pada si pemilik tanah yang tercatat atas namanya sebagaimana tercantum dalam sertifikat.

Hak milik atas tanah dan bangunan tersebut baru beralih apabila telah dilakukan atau dibuat Akta Jual Beli (AJB) tanah dihadapan PPAT. Hal ini jelas terlihat dalam ketentuan sebagaimana termuat dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menyatakan : *“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan sesuatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu.”*

Selain itu, bank juga harus memperhatikan ketentuan dalam pasal 12A UU Perbankan dan penjelasannya yang menyebutkan bahwa bank thdak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.

Selain itu yang perlu diperhatikan oleh bank dalam rangka penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur ini adalah pengambilalihan melalui karyawan yang ditunjuk oleh bank. Hal ini cukup berisiko apabila karyawan yang bersangkutan keluar dari bank (berhenti sebagai karyawan bank).

Berdasarkan hasil pengamatan penulis terhadap data-data di lapangan diperoleh keterangan bahwa penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) dilakukan karena beberapa faktor antara lain :

1. Kredit macet dan setelah dianalisis debitur sudah tidak memiliki kemampuan untuk membayar kewajibannya dan prospek usahanya sudah tidak dapat dhandalkan untuk memenuhi kewajibannya kepada bank, akan tetapi debitur mempunyai itikad baik untuk menyerahkan asset yang dijaminkannya kepada bank.
2. Menghindari biaya yang lebih mahal apabila dilakukan dengan eksekusi hak tanggungan karena AYDA dilakukan dengan pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) sehingga dapat menekan biaya atas pajak yang harus dikeluarkan jika langsung dialihkan.
3. Jika dilakukan dengan eksekusi hak tanggungan maka akan membutuhkan waktu yang lama, karena melalui pengadilan dan proses lelang.

Dalam praktek penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh Bank Century, Tbk selama ini secara keseluruhan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, meskipun ada beberapa langkah-langkah yang diambil belum menerapkan ketentuan

hukum yang sepenuhnya dan cenderung menimbulkan risiko bagi bank itu sendiri. Oleh karena itu diharapkan pelaksanaan pengambilalihan asset debitur (AYDA) yang dilakukan oleh Bank Century, Tbk harus sesuai dengan prosedur dan persyaratan sebagaimana digariskan dalam ketentuan hukum yang berlaku dan berkaitan dengan pelaksanaan AYDA tersebut.

Dalam praktek pelaksanaan pengambilalihan asset debitur berupa tanah dan bangunan pada Bank Century, Tbk karena adanya gugatan/tuntutan dan debitur atau pihak ketiga, baik sebagai pemilik jaminan maupun sebagai pemegang saham dan debitur yang berbentuk perseroan.

Berikut ini contoh kasus yang menjadi alasan mengapa pengambilalihan asset debitur (AYDA) pada Bank Century, Tbk dilakukan dengan pengikatan jual beli dengan kuasa jual adalah sebagai alternatif penyelesaian kredit macet adalah sebagai berikut:

I. Perkara Gugatan dari pemilik agunan lama dalam surat gugatan Nomor: 10/Pdt.Plw/2006/PN.Bgr di Pengadilan Negeri Bogor. Para pihak adalah Penggugat (perorangan), Tergugat I (Bank Century, Tbk) dan Tergugat II (Olivia Susanti selaku debitur).

Permasalahan :

7. Bahwa Tergugat I telah mengajukan pinjaman Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) terhadap Tergugat II

8. Bahwa Tergugat I telah menyetujui pinjaman fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diajukan oleh Tergugat II untuk pembiayaan jual beli dua bidang tanah sebagai jaminannya.
9. Bahwa Tergugat II telah memperoleh fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari PT Bank Century, Tbk dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah dengan bukti kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 659/Loji dan Sertifikat Hak Milik nomor 660/Loji keduanya tercatat atas nama Olivia Susanti.
10. Penggugat merasa dirugikan kepentingan dan hak-haknya karena Penggugat tidak pernah melakukan jual beli dan balik nama atas kedua sertifikat yang dijaminakan pada PT Bank Century, Tbk .
11. Pembuatan akta jual beli dan balik nama dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah cacat hukum karena pemilik dari kedua sertifikat tidak pernah melakukan jual beli dan balik nama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat
12. Bahwa Tergugat II telah wanprestasi dengan tidak dapat membayar kewajibannya pada Tergugat I dan sampai dengan saat Tergugat II tidak diketahui keberadaanya.

Fakta Hukum:

7. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas kedua sertifikat yang dijaminakan pada PT Bank Century, Tbk.

8. Bahwa identitas penjual yang hadir pada saat penandatanganan akta jual beli dan balik nama di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat adalah tidak sah /palsu
9. Bahwa atas kedua sertifikat telah dilakukan jual beli dan balik nama ke atas nama Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat.
10. Bahwa atas kedua sertifikat telah dibebankan hak tanggungan dengan bukti Sertifikat Hak Tanggungan nomor: 166/2005 atas nama PT Bank Century, Tbk.
11. Bahwa keberadaan Tergugat II sampai dengan saat ini tidak dapat diketahui.
12. Bahwa Tergugat I selaku pemberi pinjaman fasilitas kredit dan pemegang hak preferent atas kedua sertifikat, pada saat dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan terhadap kedua sertifikat mendapat perlawanan dari Penggugat

Keterangan :

Berdasarkan data dan keterangan yang diterima hingga saat ini, Kasus ini sedang dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Bogor.

Berdasarkan contoh kasus di atas, dapat diperoleh kesimpulan bahwa dalam menyalurkan kredit kepada debitur, khususnya pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), maka bank harus memperhatikan kebenaran identitas dan pihak penjual, apakah benar pihak yang hadir selaku penjual adalah pemilik sertifikat. Disamping itu yang perlu diperhatikan oleh bank sehubungan dengan kasus tersebut di atas bahwa perlu adanya pemeriksaan secara rinci atas dokumen yang diterima

dengan meminta surat keterangan dari Rukun tetangga, Rukun warga, Lurah dan Camat setempat bahwa benar pihak yang akan menjual tanah dan bangunan dalam wilayahnya adalah benar-benar warganya sehingga tidak memungkinkan adanya pemalsuan identitas dari pihak penjual dan bank dapat mengantisipasi apabila timbulnya permasalahan di kemudian hari, observasi dan kajian yang mendalam atas character calon debitur dan perlunya ketelitian dan petugas bank terkait dengan dokumen- dokumen yang akan digunakan dalam pengikatan kredit nantinya.

Setelah melihat dan menganalisa tentang kasus tersebut di atas, ada beberapa kelemahan yang dilakukan oleh PT Bank Century, Tbk atas pemberian fasilitas kredit dengan Pinjaman Kepemilikan Rumah (KPR) dengan melakukan jual beli dan balik nama, dan dalam hal kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) melalui Balai Lelang Pengadilan Negeri

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pengambilalihan asset debitur macet melalui lelang Pengadilan Negeri memerlukan biaya yang sangat besar dan waktu yang lama sehingga pengambil alihan asset debitur yang macet (AYDA) dilakukan dengan membuat pengikatan jual beli dengan kuasa jual sebagai alternatif penyelesaian kredit macet pada Bank Century, Tbk dilakukan pada kondisi tertentu dan bukan merupakan langkah utama dalam penyelesaian kredit macet. Hal ini dikarenakan berdasarkan hukum yang berlaku dan prakteknya di lapangan, banyak hambatan-hambatan yang timbul dalam penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA). Akan tetapi bagi Bank Century, Tbk

hambatan tersebut selalu berupaya untuk diatasi dengan harapan agar penyelesaian kredit melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) dapat dijadikan sebagai alternatif penyelesaian kredit macet yang efektif dan efisien, baik bagi bank maupun bagi debitur sendiri.

BAB IV

PENUTUP

IV.1. Kesimpulan

1. Alasan-alasan Bank dalam menentukan debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit berdasarkan kepada 3 (tiga) aspek penilaian, yaitu kemampuan bayar, prospek usaha dan performance. Sedangkan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) dilakukan apabila kredit masuk ke dalam kategori macet (pasal 12A UU Perbankan dan Peraturan Bank Indonesia), dan apabila dilakukan upaya eksekusi atas jaminan tersebut akan memakan waktu yang lama dengan biaya yang lebih besar. Sedangkan di sisi lain bank harus dapat mengatasi jumlah kredit bermasalah yang meningkat dalam jangka waktu pendek yang dapat berpengaruh negatif terhadap tingkat kesehatan bank. Selain daripada itu banyaknya hambatan-hambatan yang timbul dalam penyelesaian kredit macet tersebut berasal dan berbagai aspek, baik dan internal maupun dan eksternal. Hambatan internal berasal dan bank itu sendiri. Umumnya diakibatkan karena biaya yang cukup besar yang harus dikeluarkan dalam proses pengambilalihan asset debitur (AYDA) dan belum adanya keputusan yang bersifat tegas dan jelas serta rencana bisnis bank dalam waktu dekat berkaitan dengan pengambilalihan asset debitur (AYDA). Sedangkan hambatan eksternal umumnya berasal dan

debitur dan/atau pemilik jaminan, pihak lain dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hambatan dan debitur dan/atau pemilik jaminan umumnya dikarenakan karena debitur dan/atau pemilik jaminan tidak kooperatif, atau adanya gugatan yang diajukan oleh debitur dan/atau pemilik jaminan tersebut kepada bank sehubungan dengan pengambilalihan asset tersebut. Hambatan dan ketentuan perundang-undangan adalah masih terdapatnya ketentuan-ketentuan yang memberatkan bagi para pihak dalam melakukan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) ini. Hal ini berbeda sekali dengan perlakuan ketentuan hukum yang justru meninggalkan BPPN dalam proses pengambilalihan asset debitur.

2. Proses penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) dilakukan dalam beberapa tahapan, antara lain dilakukan observasi dan penilalan kembali atas jaminan yang kreditnya macet tersebut, setelah itu diadakan kesepakatan antara debitur dan/atau pemilik jaminan dengan bank untuk mengalihkan jaminan, antara lain melalui pengikatan jual beli dan kuasa jual, penjualan jaminan oleh bank kepada pihak lain, baik di bawah tangan maupun melalui lelang sebagaimana diamanatkan dalam UU Hak Tanggungan, UU Perbankan, Peraturan Bank Indonesia, Surat Edaran Bank Indonesia dan peraturan-peraturan yang terkait lainnya.

IV.2. Saran-Saran

1. Kredit bermasalah merupakan risiko yang sangat berat yang harus dipikul oleh bank. Oleh karena itu sebaiknya dalam menyalurkan kredit bank harus memperhatikan prinsip-prinsip kehati-hatian dan pengawasan yang terarah dan berkesinambungan terhadap kredit yang disalurkan.
2. Penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) bukan merupakan langkah utama untuk menyelesaikan sebagian besar kredit bermasalah pada bank karena penyelesaian kredit macet dengan cara ini membawa dampak yang cukup besar bagi kelangsungan usaha bank itu sendiri apabila dilakukan secara terus-menerus dan dalam jumlah yang banyak.
3. Banyaknya hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) hendaknya dijadikan dasar pertimbangan bagi bank agar pelaksanaan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) dapat dilakukan dengan efisien dan efektif sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Perlu ditetapkan suatu ketentuan yang memberikan kesempatan dilakukan pengalihan tanah dan bangunan dan debitur kepada bank dengan cara memberikan jangka waktu yang cukup bagi bank untuk menguasai hak atas tanah dan bangunan, jika hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah hak milik.
5. Masih banyaknya hambatan di bidang hukum dan ketentuan yang berlaku, seperti masalah pajak, subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah yang masih

terbatas dan hanya untuk badan-badan hukum tertentu dan hal-hal lainnya yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu perlunya dibuat dan ditetapkan ketentuan hukum yang dapat mengatasi hambatan-hambatan tersebut, termasuk meniberikan perlakuan yang sama bagi bank-bank umum seperti halnya perlakuan terhadap BPPN dan mengakomodir seluruh permasalahan yang berkaitan dengan penyelesaian kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) tersebut.

6. Ketentuan hukum tersebut hendaknya ada ketentuan yang mengatur permasalahan-permasalahan yang selama ini dialami oleh bank dalam menyelesaikan kredit macet melalui pengambilalihan asset debitur (AYDA) sehingga diperlukan adanya koordinasi antara lembaga-lembaga yang berwenang atau instansiinstansi yang terkait, seperti Bank Indonesia, Badan Pertanahan Nasional, Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan dan lain-lain.

DAFTAR PUSTAKA

LITERATUR :

- Firdaus, Rachmat dan Maya Ariyanti, 2003, *Manajemen Perkreditan Bank Umum, Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit*, Alfabeta, Jakarta.
- Hasbullah, Frieda Husni, 2002, *Hukum Kebendaan (Hak-Hak Yang Memberi Jaminan)*, Jilid II, Ind-Hill Co, Jakarta.
- Hutagalung, Arie Sukanti, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta.
- _____, *Bahan Perkuliahan m.k. Secured Transactio (Transaksi Berjaminan) Obyek Hak Tanggungan*, 2006, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta..
- _____, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, 2002, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Kamello, Tan, 1988, *Hukum Bisnis Masalah Hukum Perbankan, Perkreditan dan Jaminan*. Medan: Fakultas Hukum USU.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2005, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik (Dalam Sudut Pandang KUHPerdara)*, Kencana, Jakarta.
- Muhammad, Abdul Kadir, 1986, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, 1986, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, PT. Bale Bandung.
- Raharjo, Sajipto, *Ilmu Hukum*, (Bandung, Alumni, 1986).

- Samsul, Inosentius, 2004, *Perlindungan Konsumen (Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak)*, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Soemitro, Rochmat, 1992, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT Eresco, Bandung.
- _____, *Pajak Ditinjau Dan Segi hukum*, PT Eresco, Bandung, 1991.
- Subekti, R, 1989, *Praktek Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, *Hukum Penjanjian*, Cetakan Ke XIII, PT. Intermasa, Jakarta, 1987.
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta.
- Suharnoko dan Endah Hartati, 2005, *Doktrin Subrograsi, Novasi dan Cessie*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta UI-Press.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta Institut Bankir Indonesia.
- _____, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok dan masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung : Alumni Bandung, 1999.
- T, Haryanto, 1981, *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Usaha Nasional*, Surabaya.
- Widjanarto, 2005, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Jakarta : Grafiti.
- Weerasooria, WS, 1993, *“Banking Law And The Financial System in Australia”*. Australia: Butterworths.
- Yani, Ahmad dan Gunawan Widjaja, 1999, *Kepailitan*, Rajawali Pers, Jakarta

PERATURAN-PERATURAN :

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Berita Negara No. 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Berita Negara No 3632, tanggal 9 April 1996.

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182 tanggal 10 Nopember 1998.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Bank Indonesia No. 6/25/PBI/2004 tentang Rencana Bisnis Bank Umum, tanggal 22 Oktober 2004.

Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, tanggal 20 Januari 2005,

Peraturan Bank Indonesia No. 8/2/PBI/2006 30 Januari 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 7/3/DPNP/2005 tanggal 31 Januari 2005 Perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

MAKALAH DAN ARTIKEL :

ant/fir. Persekongkolan Kreditor Kecil dalam Penyelesaian Kredit Macet.

http://www.republika.co.id/koran_detail.asp. Senin, 20 Nopember 2006.

Badruzaman, Mariam Darus, *“Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan”*.

Makalah disampaikan pada Seminar Sosialisasi UU No. 42 Tahun 1999

Tentang Jaminan idusia. BPHN : Departemen Hukum dan Perundang-

undangan dengan PT. Bank Mandiri (Persero), Jakarta 8-9 Mei 2000.

Said, All. *“Pidato Pengarahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia”*. Dalam

Simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perkreditan. Jakarta: BPHN, 1990.

Winata, Frans Hendra. *“Teknisi Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui*

Pendekatan Hukum” Jakarta : Desember 2003. [http://www.komisihukum.](http://www.komisihukum.go.id/article_opinion.php?mode=detil&id=28)

[go.id/article_opinion.php?mode=detil&id=28](http://www.komisihukum.go.id/article_opinion.php?mode=detil&id=28)

Yusuf Hamid. *“Penilaian Asset Yang Diambilalih”*, [http://www.kompas.com/](http://www.kompas.com/kompascetak/0303/14/finansia1/180961.htm)

[kompascetak/0303/14/finansia1/180961.htm](http://www.kompas.com/kompascetak/0303/14/finansia1/180961.htm)