

AKIBAT HUKUM DALUARSA ATAS PEMBELIAN AGUNAN DEBITUR OLEH KREDITUR (BANK) SECARA LELANG ATAU PENYERAHAN SUKARELA MENGGUNAKAN MEKANISME AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)

Hasan Siahaan, Budiman Ginting, O.K Saidin

Program Studi Ilmu Hukum dan Magister Hukum

Universitas Sumatera Utara

E-mail : hasan@yahoo.co.id

Abstract

The sale of collateral to creditors, especially banks, is exempt from Law No. 7 of 1992 concerning Banking Article 12A which regulates that "Banks" can buy their own debtor's collateral provided that the collateral must be disbursed as quickly as possible within a period of (1) one year. Apart from that, banks are also prohibited from owning collateral that has been purchased. This provision is a compulsory law (dwingendrecht) which is mandatory (mandatory) to be implemented by the bank but the Law does not regulate the legal consequences for the position of the Collateral if the collateral obligation is exceeded. While the expiration date determines "sometimes the law grants rights for a certain time. If it is not used within that time period, then this right will expire. On the other hand, the bank has paid the collateral price and credit set-off in full. Auction implementation rules for the validity of auctions do not regulate the expiration date regarding AYDA auction buyers. So, based on the principle of Lex Superior derogat legi inferiori, the rules for conducting auctions in the event that a bank becomes the auction buyer for its debtor's collateral must be guided by Article 12A of the Banking Law as a higher law. After the bank purchases land collateral using the AYDA mechanism, the bank obtains the right to control/transfer the collateral for a period of 1 year. If the right to sell the collateral is exceeded (expires)/is not used, then the right is forfeited because it has expired according to the law. Apart from having lost rights, the land collateral used as a fixed asset is null and void because it does not meet the legal requirements of the agreement because it is in conflict with the prohibition on ownership of collateral as regulated in Article 12A of the Banking Law. Therefore, the position of the collateral again becomes the right of the debtor/collateral owner without reducing the creditor's right to collect the receivables.

Keywords: Foreclosed collateral, expired, loss of rights

Abstrak

Penjualan agunan kepada kreditur khususnya bank mendapat pengecualian dari UU No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 12A yang mengatur bahwa "Bank" dapat membeli agunan debiturnya sendiri dengan ketentuan agunan yang tersebut wajib dicairkan secepatnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu (1) satu tahun. Selain itu, bank juga dilarang memiliki agunan yang telah dibeli. Ketentuan ini merupakan hukum memaksa (*dwingendrecht*) yang wajib (*mandatory*) dijalankan oleh bank tetapi Undang-Undang tidak mengatur akibat hukum terhadap kedudukan Agunan apabila kewajiban menjaul terlampaui.

Sementara daluarsa menentukan “adakalanya Undang-Undang memberikan haknya untuk suatu waktu tertentu. Apabila tidak dipergunakan dalam jangka waktu tersebut, maka gugurlah hak tersebut. Di sisi lain, bank telah membayar lunas harga agunan dan set-off kredit. Aturan pelaksanaan lelang keabsahan lelang tidak mengatur daluarsa terkait pembeli lelang AYDA. Maka berdasarkan asas *Lex Superior derogat legi inferiori*, aturan pelaksanaan lelang dalam hal bank menjadi pembeli lelang agunan debiturnya harus berpedoman pada Pasal 12A UU Perbankan selaku Undang-Undang yang lebih tinggi. Setelah bank membeli agunan tanah menggunakan mekanisme AYDA, Maka bank memperoleh hak menguasai/mengalihkan agunan selama dalam kurun waktu 1 tahun, Apabila hak menjual agunan terlampaui (daluarsa)/tidak digunakan, maka hak tersebut hangus karena daluarsa menurut Undang-Undang. Selain karena telah kehilangan hak, Agunan tanah yang dijadikan aset *fixed asset* batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian karena bertentangan dengan larangan pemilikan agunan yang diatur dalam Pasal 12A UU Perbankan. Karena itu kedudukan agunan kembali menjadi hak debitur/pemilik agunan dengan tidak mengurangi hak kreditur untuk menagih piutangnya.

Kata kunci: Agunan yang diambil alih, Daluarsa, kehilangan Hak

A. Pendahuluan

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan penjualan di bawah tangan ataupun melalui lelang kepada masyarakat luas termasuk kepada kreditur itu sendiri tetapi pemberian hak tanggungan dilarang membuat janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan menjadi pemilik agunan (*beding van niet zuivering*) bilamana di kemudian hari debitur lalai. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1178 KUHPdt/Pasal 12 UU Hak Tanggungan.

Penjualan agunan kepada kreditur khususnya “bank” mendapat pengecualian dari UU No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 12A yang mengatur bahwa “Bank” (Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat) dapat membeli agunan debiturnya sendiri dengan syarat-syarat tertentu. Pasal 12A UU Perbankan (setelah perubahan) berbunyi :

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

Kemudian, dalam Penjelasan 12A ayat (2) huruf b ditegaskan bahwa agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu (1) satu tahun. Selain itu, bank juga dilarang memiliki agunan yang telah dibeli dan secepat-cepatnya harus dijual

kembali kepada pihak lain agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank. Ketentuan Pasal 12A UU Perbankan ini merupakan hukum memaksa (*dwingendrecht*) yang wajib (*mandatory*) dijalankan oleh bank. Dari ketentuan Pasal ini diketahui bahwa Undang-Undang memberi hak limitatif untuk menguasai agunan yang telah dibeli yaitu selama satu tahun.

Ditinjau dari aspek hukum daluarsa dalam hukum perdata, Pasal 1946 KUHPdt berbunyi : Daluarsa (*Verjaring*) adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Berdasarkan pengertian daluarsa, terdapat dua bentuk daluwarsa ; Pertama, daluwarsa “memperoleh” hak ; Kedua, daluwarsa membebaskan (A.Pitlo, 1986 : 214). Daluarsa memperoleh hak artinya dengan lewatnya waktu tertentu, seseorang memperoleh suatu hak, sedangkan daluwarsa “membebaskan” adalah suatu pranata hukum di mana seseorang dengan lewatnya waktu yang ditentukan, dibebaskan dari suatu kewajiban atau suatu tuntutan hukum (Gunawan Widjaja, 2005 : 15). R. Subekti menyatakan, “adakalanya Undang-Undang memberikan haknya untuk suatu waktu tertentu. Apabila tidak dipergunakan dalam jangka waktu tersebut, maka gugurlah hak tersebut. Dalam hukum, jangka waktu seperti itu dinamakan *decheance* atau *vervaltermijn*. Suatu *decheance* diindahkan oleh Hakim meskipun tidak diminta.” (Subekti, 2001 : 187)

Dalam praktek dunia perbankan, karena berbagai faktor, sebagian besar agunan yang telah dibeli oleh bank dengan mekanisme AYDA tersebut tidak terjual kepada pihak lain dalam tempo 1 (satu) tahun dan Obyek AYDA tetap dalam penguasaan bank dalam waktu tidak tentu. Salah satu Bank BUMN yakni Bank X bahkan menjadikan beberapa obyek AYDA yang tidak terjual (Pasca 1 tahun) menjadi aset tetap (*fixed asset*) Karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur akibat hukum terhadap kedudukan obyek AYDA pasca kewajiban menjual obyek AYDA dalam tempo 1 (satu) tahun terlampui, Maka kedudukan obyek AYDA pasca 1 (satu) tahun dan penetapan obyek AYDA menjadi *fixed asset* pasca 1 (satu) tahun sering dipertentangkan dengan aturan kewajiban bank menjual / larangan memiliki obyek AYDA yang diatur dalam Pasal 12A UU Perbankan. Berdasarkan uraian di atas maka dibuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum pengaturan pembelian agunan debitur oleh kreditur (bank) di Indonesia ?
2. Bagaimana akibat hukum daluarsa terhadap kedudukan agunan tanah yang dibeli oleh Bank melalui penyerahan sukarela ataupun lelang dengan mekanisme AYDA yang dijadikan *fixed asset* Bank ditinjau dari Pasal 12A Undang-Undang Perbankan ?

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Normatif yaitu upaya mempelajari aturan-aturan hukum seperti apa yang tertulis (Peter Mahmud Marzuki, 2005 : 87). Disebut juga sebagai *doctrinal research* yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis didalam buku, maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan (Amiruddin dan Zainal Asikin, 2006 : 118). Sifat penelitian ini adalah analisis yang bersifat *deskriptif analitis*, agar memperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Sumber data yang dipergunakan di dalam penelitian ini adalah data sekunder yang bersumber dari Bahan hukum Primer yaitu bahan pustaka seperti buku cetak, pengetahuan hukum dan perundang-undangan yang relevan, bahan hukum sekunder seperti jurnal dll ditambah dengan bahan hukum tersier yang terdiri dari kamus hukum, atau ensiklopedia yang berhubungan dengan materi penelitian ini.

C. Pembahasan

Kepastian hukum pengaturan pembelian agunan debitur oleh kreditur (bank) di Indonesia

1) Kewenangan mengeksekusi agunan dalam Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah sebagaimana yang dimaksud di dalam UU No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-krediturnya yang lain.

Hak Tanggungan memberikan wewenang kepada kreditur untuk mengeksekusi aguna untuk pelunasan hutang apabila debitur wanprestasi disertai dengan kedudukan istimewa lain. Adanya perjanjian mengenai pemberian/pengikatan jaminan maka perjanjian kredit

akan semakin melindungi kepentingan kreditur. Hak tanggungan sebagai lembaga pemberian jaminan atas tanah merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan dari perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok. Lahirnya perjanjian pemberian jaminan tergantung dengan perjanjian pokok yang melatarbelakanginya. Oleh sebab itu, hapusnya perjanjian pemberian jaminan tergantung pada hapusnya perjanjian pokok tersebut.

Hak melakukan Eksekusi obyek hak tanggungan diartikan sebagai upaya paksa untuk merealisasikan hak kreditor karena pihak debitor/terhukum tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya. eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit dilakukan dengan tiga cara :

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang berbunyi “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” (J. Satrio, 2007 : 271)
 2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (2) dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang diterbitkan kantor pertanahan. Eksekusi Hak Tanggungan seperti ini dapat dilakukan melalui Ketua Pengadilan Negeri setempat, karena titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kesamaan dengan Putusan Pengadilan biasa yang sudah berkekuatan hukum tetap. Pelaksanaan eksekusi dengan prosedur ini membutuhkan pertolongan hakim atau fiat eksekusi. Prosedur eksekusi dengan pertolongan Hakim atau fiat eksekusi yaitu permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg.
 3. Eksekusi dibawah tangan, maksudnya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, dengan cara ini akan diperoleh harga tinggi (Salim HS, 2004 : 191)
- 2) Larangan milik (*beding*) dan kaitan dengan Pasal 12A UU Perbankan.

Dalam penyerahan Hak Tanggungan; Kreditur dan Debitur dilarang memperjanjikan hal-hal

atau klausula yang menyatakan bahwa kreditur sebagai Pemilik agunan (*beding van niet zuivering*) bilamana dikemudian hari debitur wanprestasi Sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 KUHPdt ayat (1). Setelah aturan pembebanan beralih dari KUHPdt (hipotik) ke Hak Tanggungan, ketentuan Pasal 1178 KUHPdt kemudian dielaborasi dalam Pasal 12 UU Hak Tanggungan.

Larangan milik beding merupakan bentuk perlindungan kepada debitur untuk menghindari kesewenang-wenangan kreditur selaku pihak yang superioritas selaku yang memiliki uang dibandingkan dengan posisi debitur yang lebah selaku pihak yang membutuhkan uang. Larangan milik beding telah menjadi yurisprudensi tetap yakni Hakim Agung Asikin Kusumah Admaja dalam Putusan MA : 3438 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, memutuskan : "... Suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah. Syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat." Untuk mempertegas larangan tersebut terbit Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan Surat Kuasa Mutlak terkait peralihan hak khususnya hak atas tanah.

Karena krisis moneter pada Tahun 1998 yang menyebabkan banyak debitur gagal bayar menimbulkan tingginya angka *Non Performing Loan (NPL)* (Herman Darmawi, 2011 : 16). Untuk mengatasi hal tersebut maka UU No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dirubah dengan menambahkan Pasal 12A yang pada pokoknya memperluas wewenang bank membeli agunan secara lelang ataupun diluar lelang sekaligus menyempurnakan Pasal tersebut dengan menekankan prinsip perlindungan debitur yang terkandung dalam Pasal 1178 ayat (1) KUHPdt yang melarang bank (kreditur) memiliki agunan yang telah dijamin.

Memorie van Toelichting sebagaimana Panitia Kerja (Panja) ke-4 Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, 24 September 1998 halaman 102-117 menyebut bahwa "Pembelian agunan bukan untuk dimiliki bank" sehingga perlu normakan dalam Undang-Undang dengan Frasa "Bank dilarang memiliki obyek agunan yang dibeli. Hal tersebut sejalan dengan larangan memiliki jaminan yang terkandung dalam Pasal 1178 Ayat 1 KUHPdt/Pasal 12 UU Hak Tanggungan. Pada prinsipnya, diperbolehkannya bank membeli agunan untuk menurunkan angka kredit macet mengingat uang yang digunakan oleh bank

membeli agunanpun bersumber dari uang bank itu sendiri, bukan peralihan hak atas tanah sebagaimana jual-beli pada umumnya.

Pada pelaksanaannya menggunakan lembaga (PPJB) atau atau Surat Kuasa Menjual. Sedangkan pembelian secara lelang diatur dalam Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dinyatakan :

1. Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
2. Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.
3. Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, lembaga jasa keuangan ditetapkan sebagai Pembeli.

Kreditor Secara umum dapat membeli agunan debiturnya sendiri melalui pelelangan. Tetapi khusus kreditor perbankan, UU Perbankan mewajibkan bank menjual AYDA dalam tempo satu tahun dan dipertegas dengan larangan bank memiliki obyek agunan. *Akta de Command* yang menegaskan bahwa pembelian lelang dimaksudkan untuk pihak lain yang akan ditunjuk selambat-lambatnya satu tahun merupakan syarat diperbolehkannya kreditor (Bank dan non bank) menjadi peserta lelang. Dengan adanya pernyataan tersebut Pejabat lelang akan menunda penerbitan Akta Risalah Lelang untuk memberi kesempatan kepada kreditor (selaku pemenang lelang) mencari pembeli akhir selambat-lambatnya 1 tahun.

Berdasarkan hasil penelitian, PMK tidak mengatur akibat hukum atau sah tidaknya lelang apabila bank tidak memenuhi apa yang dinyatakannya dalam *akta de command*. Frasa “tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan” dalam Pasal 79 angka (1) PMK No : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang secara jelas mengatur bahwa penunjukan kreditor sebagai pembeli lelang tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang.

Kekosongan norma (*Recht Vacuum*) pada Peraturan Menteri keuangan sebagai aturan pelaksana dari Undang-Undang harus mengikuti atau berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya yaitu UU Perbankan Pasal 12A agar tercipta kepastian hukum sesuai dengan pendapat Van Appeldorn yang menyatakan “kepastian hukum adalah skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi hukumnya.” (Van Appeldorn, 2004 : 24-25)

Akibat hukum daluarsa terhadap kedudukan agunan tanah yang dibeli oleh bank melalui penyerahan sukarela ataupun lelang dengan mekanisme AYDA yang dijadikan *fixed asset* ditinjau dari pasal 12 A UU Perbankan

Kedudukan obyek AYDA Setelah Dibeli Oleh Kreditur

Dari ketentuan Pasal 12A UU Perbankan di atas, untuk mengambil alih agunan kreditur menggunakan perjanjian yaitu :

- a. Jual beli. (Jual beli dan lelang)
- b. Surat Kuasa Menjual ataupun

Menurut Pasal 1313 KUHPdt, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Subekti, “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal” (R. Subekti, 2011 : 1). Perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang kongkrit, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu (I Ketut Oka Setiawan, 2015 : 42-43).

Persetujuan (*overeenkomst*) tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kepentingan umum (*openbare orde*) dan nilai-nilai kesusilaan (*goeden zeden*). Setiap perjanjian yang obyek/prestasinya bertentangan dengan yang diperbolehkan oleh Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan; perjanjian yang demikian melanggar persyaratan yang semestinya seperti yang diatur dalam syarat ke 4 Pasal 1320 KUHPdt yaitu : 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 (M.Yahya Harahap, 1996 : 1)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPdt, jual beli adalah sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. lelang sebagai suatu perbuatan hukum jual-beli, maka lelang sebagai suatu perjanjian menunjukkan karakter hukum jual beli yaitu (Purnama Tioria Sianturi, 2013 : 118)

: Ada dua pihak dalam perjanjian, yaitu penjual dan pembeli; Ada persetujuan atau sepakat antara penjual untuk memindahkan hak milik terhadap barang kepada pembeli dan persetujuan pembeli untuk menyerahkan sejumlah uang sebesar harga penjualan, Ada harga tertentu yang disepakati dalam bentuk uang; Merupakan perjanjian konsensual/*obligatoir* yang menimbulkan hak dan kewajiban penjual dan pembeli dll.

Pihak penjual berjanji menyerahkan atau memindahkan hak milik atas barang yang ditawarkan, sedangkan pihak pembeli menjanjikan membayar harga yang telah disetujuinya. Walaupun Undang-Undang tidak menyebutkan harga itu harus berupa sejumlah uang, tetapi bila pembayaran bukan dengan uang (misalnya barang), maka bukan lagi disebut jual beli melainkan tukar-menukar.

Setelah pelaksanaan lelang selesai, pembeli lelang harus menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan persyaratan lelang. Apabila pembeli lelang telah menyelesaikan seluruh kewajibannya maka diberikan Risalah Lelang. Risalah lelang adalah bukti autentik sebagai pengganti Akta Jual Beli (AJB) untuk keperluan balik nama objek lelang (Sutiarnoto, 2018 : 91). Risalah lelang harus ada dalam pelaksanaan lelang sebab jika tidak ada, maka pelelangan tersebut cacat hukum (Luluk Tri Utami, 2017) Pembeli lelang juga harus mendapatkan surat roya yaitu surat permohonan pencabutan atau pencoretan pembebanan Hak Tanggungan dari bank (kreditur) untuk dibawa dan didaftarkan ke kantor pertanahan setempat guna proses balik nama sertifikat kepada nama pembeli lelang (Burhan Sidabariba, 2019 : 266)

Kedudukan barang dibeli pada umumnya (diluar mekanime AYDA)

Jika jual beli dilakukan oleh debitur langsung dari debitur kepada pembeli akhir, maka sesuai dengan asas *konsensualisme*, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik

tercapainya sepakat mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat *konsensualisme* dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPdt. Pada detik terjadinya *konsensus*, perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang kemudian atau yang sebelumnya (Burhan Sidabariba, 2019 : 266).

Tetapi selain dari sifat *konsensualisme* jual beli juga mempunyai sifat *obligatoir*, yang berarti jual beli belum memindahkan hak milik. Jual beli baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat *obligatoir* ini terlihat jelas di Pasal 1459 KUHPdt yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*) (R.Subekti, 2011 : 11). Penyerahan barang tak bergerak terjadi dihadapan pegawai balik nama (Pasal 616 KUHPdt jo Pasal 620 KUHPdt). Khusus peralihan hak atas tanah wajib dibuat di hadapan Pejabat yang ditunjuk untuk itu. Pejabat yang dimaksud yaitu PPAT.

Sama halnya dengan pembelian barang secara lelang, Tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan secara umum harus dibuat berita acara tersendiri. Ketentuan tersebut mengatur risalah lelang sama artinya dengan berita acara lelang yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang yang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang (Rachmadi Usman, 2019 : 155). Oleh sebab itu, setelah proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pemenang lelang adalah penawar tertinggi dan diberikan Risalah Lelang setelah melakukan pembayaran harga lelang maupun kewajiban yang ditentukan Undang-Undang.

Risalah lelang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak dalam lelang (Sutiarnoto, 2018 : 83). Risalah lelang dibuat oleh Pejabat Lelang dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak (M. Yahya Harahap, 2017 : 169). Pembeli lelang diberikan Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli (AJB) untuk keperluan balik nama (M. Yahya Harahap, 2017 : 166).

Penyerahan objek lelang merupakan saat-saat beralihnya kepemilikan objek lelang dari penjual/pemilik barang kepada pembeli, tetapi hukum membedakan penyerahan barang bergerak dan barang tidak bergerak. Penyerahan obyek lelang ialah pemindahan hak kebendaan baik secara fisik dan nyata (*feitelijke levering*) maupun secara yuridis (*juridische levering*) (Desminurva Festia Amalia, 2019 : 22). Dengan kata lain, yang dialihkan penjual kepada pembeli yaitu barang lelang berikut hak kebendaan yang melekat pada barang itu (ibid). Penyerahan benda bergerak terjadi sejak barang dikuasai oleh pembeli lelang dan secara yuridis telah terjadi penyerahan (S. Mantayborbir dan V. J. Mantayborbir, 2006 : 168). Mengenai barang tidak bergerak pembeli lelang harus melakukan penyerahan nyata dari penjual lelang dan selanjutnya melakukan penyerahan yuridis melalui balik nama pada Kantor Pertanahan (ibid).

Kedudukan agunan yang dibeli dengan mekanisme AYDA.

Karena pembelian agunan oleh bank dengan mekanisme AYDA bertujuan untuk dijual kembali kepada pihak lain, Maka Perjanjian Pengambil-alihan agunan harus memiliki klausula yang mengatur masa berlaku perjanjian yang merupakan syarat obyektif, apabila syarat Perjanjian perikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Herlien Budiono menyatakan “akta perikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.” Dengan demikian jelas bahwa perjanjian akta jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian perikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya (Herlien Budiono, 2004 : 58). Salah satu klausul pokok yang diatur di akta perikatan jual beli adalah diatur tentang pemberian kuasa oleh penjual akta kepada pembeli. Dengan pemberian kuasa tersebut, pembeli bisa menghadap pejabat pembuat akta tanah untuk menandatangani akta

jual belinya, setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.

Sebuah Surat Kuasa Menjual obyek AYDA ataupun klausula kuasa yang terdapat di dalam PPJB, Penerima kuasa dapat mewakili pemberi kuasa, Pasal 1792 KUHPdt menyebutkan pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa (Komariah, 2005 : 36). Dengan berdasarkan kuasa tersebut pihak pembeli akan menandatangani AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kemudian dilanjutkan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah secara kadastrat di kantor pertanahan setempat (Abdul Manan, 2000 : 46).

Tetapi kuasa yang bersifat “tidak dapat dicabut kembali” bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dalam instruksi tersebut menyebutkan “Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.”

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. Karena hak milik atas tanah tersebut tetap berada pada si pemilik tanah yang tercatat atas namanya sebagaimana tercantum dalam sertifikat. Terkait peralihan benda tidak bergerak dapat dilakukan dengan penyerahan nyata (*feitelijke levering*). Sementara Barang tidak bergerak tanah, selain harus melakukan penyerahan nyata, penyerahan yuridis maupun (*juridische levering*) merupakan syarat terjadinya peralihan hak atas tanah. Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan: Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan sesuatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan sesuatu Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu.” Pejabat yang dimaksud yaitu PPAT.

PPJB, Surat Kuasa Menjual berkuatan hukum sebagai alas hak untuk menjual agunan kepada pihak lain selama satu tahun sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 12A UU

Perbankan dan bukan merupakan perpindahan hak atas agunan yang digunakan untuk membeli agunan. Setelah lewat waktu satu tahun maka Surat Kuasa tersebut gugur karena Undang-Undang.

Dalam hal kreditur menjadi peserta lelang agunan milik debiturnya sendiri, Kreditur diwajibkan menyertakan *acta de command* yang isinya menyatakan bahwa pembelian agunan untuk pihak yang akan ditunjuk kemudian selambat-lambatnya 1 tahun sejak pelaksanaan lelang, syarat diperbolehkannya kreditur menjadi peserta lelang. selama dalam tempo satu tahun bank berhak untuk menunjuk pembeli lelang yang sesungguhnya.

Akibat Daluarsa Terhadap Kedudukan Agunan Tanah Yang Dibeli Oleh Bank Melalui Penyerahan Sukarela ataupun Lelang

Pasal 1946 KUHPdt menyatakan daluarsa (*Verjaring*) adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Berdasarkan pengertian tersebut terdapat dua bentuk daluwarsa. Pertama, terdapat daluwarsa “memperoleh” hak dan ; Kedua, daluwarsa “membebaskan”.

Daluarsa memperoleh hak adalah suatu upaya dengan lewatnya waktu dan dengan syarat-syarat tertentu yang ditetapkan oleh Undang-Undang memperoleh suatu hak. Sedangkan daluwarsa membebaskan adalah suatu upaya dengan lewatnya suatu waktu dan dengan syarat tertentu yang ditetapkan oleh Undang-Undang (A.Pitlo, 1986 : 214), dimana seseorang dengan lewatnya waktu yang ditentukan atau waktu yang lebih pendek sebagaimana diatur secara khusus, dibebaskan dari suatu kewajiban atau suatu tuntutan hukum (Gunawan Widjaja, 2005 : 15). Contohnya ; tiga puluh tahun menurut ketentuan Pasal 1967 KUHPdt.

Menurut Yahya Harahap, “daluarsa menjadi landasan hukum untuk membebaskan seorang dari suatu perikatan setelah lewatnya jangka waktu tertentu (M. Yahya Harahap, 2012 : 456). Sedangkan Sudikno Mertokusumo berpendapat, “pengaruh lampau waktu terhadap tuntutan hak, apabila seseorang tidak lagi mempunyai sesuatu hak, apabila haknya karena sesuatu hal lenyap, maka ikut lenyap pulalah tuntutan haknya.” Hak atau hubungan hukum dapat hapus atau lahir karena lampaunya waktu. Demikian pula tuntutan hak atau gugatan

dapat kadaluwarsa atau dapat hapus karena lampaunya waktu. Hak yang oleh Undang-Undang diberikan untuk waktu tertentu akan hapus dengan lampaunya waktu yang ditetapkan Undang-Undang (*decheance*). Hak ini berhenti atau hapus dengan sendirinya (*ex re*) setelah lewatnya waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang (Sudikto Mertokusumo, 2017 : 05-106).

Pendapat Sudikno Mertokusumo didukung oleh Subekti yang menyatakan : “adakalanya Undang-Undang memberikan haknya untuk suatu waktu tertentu. Apabila tidak dipergunakan dalam jangka waktu tersebut, maka gugurlah hak tersebut. Dalam hukum, jangka waktu seperti itu dinamakan *decheance* atau *vervaltermijn*.” Keadaan *decheance* diindahkan oleh Hakim meskipun tidak diminta. Berlakunya *dechenace* pasti dan tidak dapat dicegah. Sedangkan daluwarsa secara umum harus dikemukakan oleh salah satu pihak (R. Subekti, 2001 : 87)

Perjanjian pengambilalihan tersebut sah dan berkekuatan hukum menurut asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdt. Tetapi apabila Undang-Undang menentukan ketentuan khusus yakni Pasal 12A UU Perbankan menyatakan bahwa obyek AYDA harus dijual kembali kepada pihak lain dalam tempo 1 (satu) tahun. Maka perjanjian AYDA haruslah dibatasi masa berlakunya yakni 1 (satu) tahun, dengan adanya pembatasan tersebut maka berakhirilah perjanjian tersebut karena telah lampaunya waktu. Apabila tidak ada pembatasan waktu, maka perjanjian perjanjian telah melanggar syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdt yakni syarat obyektif yaitu obyek yang halal menurut Undang-Undang yaitu melanggar Pasal 12 A UU Perbankan.

Surat Kuasa Menjual yang tidak berkekuatan hukum tidak dapat digunakan sebagai alas hak untuk melanjutkan peralihan hak atas tanah obyek AYDA ke tahap Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT karena bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian khususnya syarat “halal” yaitu syarat tidak bertentangan dengan Undang-Undang Perbankan yang merupakan syarat obyektif sifatnya mutlak harus dipenuhi. Apabila syarat obyektif tidak terpenuhi atau terlanggar, maka Akta Jual Beli terkait obyek AYDA dianggap tidak pernah ada

Dalam pembelian secara lelang, apabila kita cermati Putusan-putusan MA, mayoritas putusan melindungi posisi Pembeli lelang. Dari sejumlah putusan itu, Hakim cenderung

melindungi Pembeli atau Pemenang Lelang. Hakim cenderung menganggap Pembeli Lelang sebagai Pembeli Beritikad Baik karena membelinya melalui lelang, tanpa menguji lebih jauh lagi status hukum tanah yang dibeli. Bahkan, terdapat pula putusan-putusan yang menyatakan pembelian lelang tak dapat dibatalkan (Putusan MARI No.52 K/Pdt/2005; No.1091 K/Pdt/2009).

Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga orang lebih banyak merumuskannya melalui peristiwa-peristiwa di pengadilan. Muhammad Faisal menyebut, seseorang dikatakan mempunyai itikad baik, ketika posisinya saat mendapatkan hak milik tersebut sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku dan dia tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam memperoleh hak milik tersebut (Muhammad Faisal, 2015 : 368).

Secara formal, memang betul bahwa lelang terjadi di depan umum (terang) dan dilakukan oleh lembaga terpercaya. MA cenderung memberikan perlindungan yang bersifat mutlak, Namun, bukan berarti bahwa di semua kondisi proses tersebut dapat diterima, bahkan oleh MA sendiri. Pada kenyataannya terdapat pula beberapa kondisi dimana MA memberlakukan pengecualian. Perlindungan terhadap Pembeli Lelang ternyata tidak absolut. Dalam Putusan MA No. 252 K/Pdt/2002, Tergugat melanggar hukum yang berlaku dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan perundang-undangan, tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Baik, karena ia sama sekali tidak meneliti status para Penjual atas tanah perkara, karena itu tidak pantas dilindungi (Yurisprudensi No.1816K/Pdt/1989). Hakim menyebutkan Pemenang Lelang atas obyek sengketa ternyata adalah Kreditor sendiri dengan nilai jual yang jauh lebih rendah dari nilai agunan, menunjukkan bahwa Pembeli lelang beritikad tidak baik, oleh karenanya tidak dilindungi hukum.

Dalam hal Pembelian agunan oleh bank secara lelang, Pasal 79 PMK RI Nomor: 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang membolehkan kreditor membeli agunan asalkan “tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, Bank selaku pembeli agunan telah kehilangan hak atas agunan karena daluarsa dan bank selaku subyek yang dilarang UU memiliki agunan yang dibeli dan melanggar syarat obyektif sebuah perjanjian, maka Akta Jual Beli/Akta risalah Lelang yang menunjuk bank menjadi

pembeli agunan batal demi hukum dan dengan sendirinya agunan yang dijadikan Fixed Aset bank batal demi hukum dan kedudukan Obyek AYDA kembali menjadi hak debitur tanpa menghilangkan hak kreditur untuk melakukan penagihan piutangnya.

D. Kesimpulan

Kepastian hukum pengaturan pembelian agunan terdapat dalam Pasal 12A UU Perbankan yang memberi hak kepada bank untuk membeli agunan yang sifatnya sementara dengan syarat : Tidak menjadikan agunan menjadi milik dan wajib menjual kembali kepada pihak lain selambat-lambatnya (1) satu tahun. Aturan pelaksanaan pembelian secara lelang yang diatur dalam Pasal 79 PMK Nomor : 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tetapi tidak mengatur akibat hukum/sah tidaknya lelang dalam hal kewajiban menjual 1 tahun terlampaui. Maka berdasarkan asas *Lex Superior derogat legi inferiori*, aturan pelaksanaan lelang dalam hal bank menjadi pembeli lelang agunan debiturnya harus berpedoman pada Pasal 12A UU Perbankan selaku Undang-Undang yang lebih tinggi.

Setelah bank membeli agunan tanah menggunakan mekanisme AYDA, Maka bank memperoleh hak menguasai/mengalihkan agunan selama dalam kurun waktu 1 tahun, Apabila hak menjual agunan terlampaui (daluarsa)/tidak digunakan, maka hak tersebut hangus karena daluarsa menurut Undang-Undang. Selain karena telah kehilangan hak, Agunan tanah yang dijadikan aset tetap (*fixed asset*) batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian karena bertentangan dengan larangan pemilikan agunan yang diatur dalam Pasal 12A UU Perbankan. Karena itu kedudukan agunan kembali menjadi hak debitur/pemilik agunan dengan tidak mengurangi hak kreditur untuk menagih piutangnya.

Daftar Pustaka

BUKU

Amalia.Desminurva Festia, (2019), "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Apabila Obyek Lelang Disita dalam Perkara Pidana," *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Volume 17, Nomor 1.

- Amiruddin dan Zainal Asikin, (2006), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Budiono.Herlien, (2004), *Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004
- Darmawi.Herman, (2011), *Managenen Perbankan*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Faisal.Muhammad, (2015), *The Legal Protection for A Good Faith Buyer Under A Court Decision*, Yogyakarta, Jurnal Mimbar Hukum Volume 27, Juni 2015
- Harahap M. Yahya, (2012), *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harahap.M. Yahya, (2017) *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, Cetakan ke-8, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harahap.M.Yahya, (1996), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- HS.Salim, (2004), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Komariah, (2005), *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang.
- Mahmud.Marzuki, (2005), *Penelitian Hukum*, Jakarta : Penerbit Kencana, Jakarta.
- Manan.Abdul, (2000), *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Yayasan Al Hikmah, Jakarta.
- Mantayborbir.S dan V. J. Mantayborbir, (2006), *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, Pustaka Bangsa Press, Medan.
- Pitlo.A, (1986), *Pembuktian dan Daluwarsa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, PT Inter Masa, Jakarta
- Satrio.J, (2007), *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hukum Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya bakti, Bandung.
- Setiawam.I Ketut Oka, (2015), *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sianturi.Purnama Tioria, (2013), *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2013
- Sidabariba.Burhan, (2019) *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Jakarta
- Subekti.R, (2001), *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta.
- Subekti.R, (2011), *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Sudikto Mertokusumo, (2017), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Adma Pustaka, Yogyakarta.
- Sutiarnoto, 2018, *Peraturan Hukum Lelang di Indonesia*, USU Press, Medan.
- Usman.Rachmadi, (2019), *Hukum Lelang*, Cetakan ke-3, Sinar Grafika, Jakarta.
- Utami.Luluk Tri, (2017), "Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Akibat Wanprestasi di Kantor Kekayaan dan Lelang Kota Surakarta (Studi di Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Surakarta)," Karya Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum, Volume 3, Nomor 1.
- Van Appeldorn, (2004), *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradya Paramitha, Jakarta.
- Widjaja.Gunawan, (2005), *Seri hukum bisnis: Daluwarsa*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan..

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

Vendu Reglement.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1995, Pradnya Paramita, Jakarta.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/06/2020 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor : 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Peraturan OJK Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.