

BAB III

PROBLEMTIKA BANK PEMENANG LELANG

TERHADAP PENURUNAN STATUS TANAH HAK MILIK

MENJADI HAK GUNA BANGUNAN

3.1 Penyelesaian Kredit Bermasalah Dalam Perbankan

Bank adalah merupakan salah satu badan usaha yang bergerak dalam jasa keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan atau tabungan dan menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pemberian kredit, pemberian kredit oleh bank berdasarkan kepercayaan dan keyakinan dari bank bahwa masyarakat sebagai penerima kredit mempunyai kesanggupan dan juga kemampuan mengembalikan dana yang diterimanya dari Bank sesuai dengan kesepakatan yang mereka buat, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan, keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisa kreditur yang harus dilakukan sebelum kredit diberikan meliputi analisa terhadap watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), agunan (*colateral*) dan prospek usaha (*condition*) debitur.

Pemberian kredit harus dilakukan dengan unsur kehati-hatian dan tidak diperbolehkan melakukan penyaluran dengan sembarangan, kesepakatan antara bank selaku kreditur dengan masyarakat (baik perorangan maupun badan hukum) selaku debitur dimuat dalam perjanjian kredit yang dibuat secara di bawah tangan atau dibuat secara notariil (dibuat oleh Notaris). Draf perjanjian kredit dibuat sudah dalam keadaan baku sesuai dengan kehendak bank, hal ini membuat selalu

terjadi ketidakseimbangan posisi tawar menawar antara kreditur dan debitur, dimana debitur selalu mengalami dilema karena 2 (dua) pilihan yaitu:

1. Menerima seluruh isi perjanjian tersebut tapi terkadang merugikan untuk kedepannya dan melanjutkan proses kreditnya; atau
2. Menolak isi perjanjian yang berakibat batal dan gagalnya kredit yang akan diterima.

Salah satu agunan kredit yang dapat diberikan kepada kreditur adalah tanah. Selain tanah agunan bisa berupa kendaraan, stan pasar, stock barang atau lainnya, tetapi tanah merupakan salah satu jenis bentuk agunan yang mudah diterima dengan alasan:

1. Harga tanah tanah selalu naik tiap tahunnya.
2. Mudah pengawasannya karena merupakan jaminan tidak bergerak.
3. Lebih memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur.

Sebuah asset berupa tanah yang bisa dijadikan agunan apabila memenuhi 4 (empat) syarat dengan kriteria sebagai berikut:²⁹

1. Dapat dinilai dengan uang;
Mempunyai nilai ekonomis dan dapat diuangkan dengan mudah dan cepat.
2. Dapat dipindahtangankan.

Jika debitur wanprestasi maka agunan bisa dijual dengan mudah dan cepat atau dialihkan kepada pihak ketiga untuk dilelang.

3. Termasuk hak yang didaftar Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat berkaitan dengan hak preferen yang diberikan kepada kreditur pemegang hak

²⁹ M. Arba, Diman Ade Mulada, 2021, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 46.

tanggungan, untuk itu harus ada catatan dalam buku tanah dan sertipikat jaminan sehingga setiap orang dapat mengetahui jika tanah tersebut telah menjadi agunan.

4. Memerlukan penunjukan secara khusus oleh undang-undang sebagai benda yang dapat diagunkan dan dipertanggungjawabkan.

Maksudnya dapat dimiliki secara keseluruhan berdasarkan hukum dimana pemberi pinjaman punya hak untuk melikuidasi jaminan tersebut.

Ketika analisa jaminan dan persyaratan-persyaratan lainnya dinyatakan telah sesuai dengan kriteria yang diminta dan ditentukan bank, hal selanjutnya yang dilakukan adalah penandatanganan perjanjian/akad kredit dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setelah perjanjian selesai ditandatangani maka tanah yang menjadi agunan tersebut akan diikat dengan dibebani hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dimana sertipikat tanah tersebut dikeluarkan, keharusan dilakukan pendaftaran disebutkan dalam Pasal 13 UUHT dalam jangka waktu maksimal 7 (tujuh) hari kerja.

Harapan semua kreditur dalam pemberian kredit adalah tidak ada/terjadi keterlambatan dalam pembayaran angsuran yang dilakukan oleh debiturnya apalagi sampai gagal bayar dan mengalami macet, keinginan kreditur adalah bahwa pengembalian kredit dapat berjalan sesuai perjanjian, dengan lancarnya pembayaran angsuran sesuai perjanjian itu menunjukkan tidak adanya salah dalam analisa dan pemberian kredit.

Apabila debitur sudah tidak dapat mengembalikan dan melunasi kredit sesuai perjanjian maka debitur dikatakan telah melakukan wanprestasi. Jika

dibiarkan maka kredit yang tadinya lancar berubah menjadi kredit kurang lancar bahkan berubah jadi kredit macet dan dianggap sebagai kredit bermasalah, semakin banyak kredit mengalami macet berakibat dapat menurunkan kredibilitas kreditur dihadapan Otoritas Jasa Keuangan, namun kredit macet selalu tidak dapat dihindari hanya bisa diminimalisir dengan analisa yang baik, benar, tepat dan sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan, Hal-hal yang menyebabkan terjadinya kredit macet:³⁰

1. Faktor Internal

Penyebab yang utama berasal dari pihak lembaga jasa keuangan atau kreditur sendiri. Perlu diketahui bahwa setiap kali ada pihak bank ataupun lembaga jasa keuangan memberikan kredit kepada debitur, pastinya ada akibat dan resiko yang melekat, tidak ada yang bisa memprediksi dengan pasti apa yang akan terjadi selanjutnya.

Upaya-upaya yang bisa yang bisa dilakukan untuk menghindari, menekan dan meminimalisir resiko kredit macet, adalah:

- a. Memperketat analisa kredit;
- b. Bank tidak terlalu ekspansif dalam mengejar targetnya;

Karena bank juga mencari sebuah keuntungan maka semakin banyak kredit yang disalurkan maka semakin banyak keuntungan yang akan diperoleh, dan besarnya jumlah pemberian yang harus dicapai ini yang membuat banyak bank yang mengurangi standar dalam menganalisa dan

³⁰ Lusianah, "Kredit Macet: Pengertian, Penyebab, Dampak dan Cara Mengatasinya" <https://accounting.binus.ac.id/2020/12/20/kredit-macet-pengertian-penyebab-dampak-dan-cara-mengatasinya/> diakses 20 Desember 2020.

menentukan syarat-syarat kredit sehingga berakibat terhadap lancarnya pembayaran angsuran/kredit.

- c. Membuat analisa yang baik terkait riwayat keuangan, angsuran dan aset debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) Otoritas Jasa Keuangan ataupun neraca keuangan debitur;
 - d. Menetapkan jumlah plafon/pinjaman pokok kredit sesuai dengan yang dibutuhkan (bukan keinginan) calon debitur disesuaikan kemampuan bayar dalam mengembalikan kredit;
 - e. Menghindari penilaian agunan sebagai faktor aman dalam menganalisa; Agunan digunakan sebagai pembanding dengan jumlah pinjaman yang diberikan, penilaian agunan dilakukan pada tahap akhir setelah analisa mengenai usaha dan neraca keuangan, nilai agunan dalam hal ini harga pasar harus lebih besar daripada jumlah pinjaman yang diberikan.
 - f. Merealisasikan kredit dengan tepat waktu.
2. Faktor Eksternal

Penyebab adanya kondisi kredit macet selanjutnya adalah dari pihak debitur atau peminjam itu sendiri, debitur atau peminjam bisa berbentuk perseorangan atau berbentuk badan hukum, debitur yang mengalami kondisi kredit macet disebabkan karena:

- a. Mengalami kondisi penurunan kemampuan dalam hal keuangan (contoh: karena berlakunya Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) pada masa Covid 19);
- b. Melakukan kesalahan yang fatal dalam mengelola usahanya;

- c. Dana pinjaman tidak digunakan dengan semestinya;
- d. Adanya ketidakstabilan dari usaha yang mereka lakukan;
- e. Terlambatnya pembayaran tagihan dari pelanggannya;
- f. Kalah dalam persaingan usaha;
- g. Menjadi korban penipuan; dan
- h. Memang sengaja untuk tidak memenuhi kreditnya/membayar angsuran secara tepat waktu, alasan ini sering terjadi karena memang karakter dari debitur yang suka menunda-nunda kewajibannya dalam membayar angsuran atau karena terlalu banyak pinjaman/kredit yang diterima oleh debitur dari lembaga jasa keuangan lainnya sehingga debitur lebih mengutamakan mana yang lebih terjangkau dalam pembayarannya.

Dengan menurunnya aktivitas ekonomi dan juga tingginya tingkat suku bunga kredit juga ikut memengaruhi munculnya kredit macet.

Upaya-upaya yang dilakukan bank/kreditur dalam menangani dan menanggulangi kredit macet/bermasalah yaitu:

1. Penyelamatan kredit

Ini adalah suatu langkah penanganan kredit macet/bermasalah apabila kondisi usaha debitur masih dalam keadaan baik dan layak, yang dilakukan adalah melakukan perundingan kembali antara kreditur dengan debitur dengan syarat-syarat yang ditawarkan oleh kreditur kepada debitur, ada beberapa penyelamatan kredit yang dapat ditawarkan yaitu:³¹

³¹ Riana Hapsari, "Penerapan Prinsip 3R (Restructuring, Reschedulling, Reconditioning) Dalam Implementasi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/Pojk.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Akan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019", *Darmasiswa*, Volume 1 Nomor 4 Tahun 2021.

- a. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*) yaitu untuk melakukan perubahan beberapa syarat perjanjian yang berhubungan dengan jadwal dalam pembayaran yang menyangkut jangka waktu kredit termasuk dengan pemberian waktu tenggang/jeda (*Grace Period*), menghitung jumlah angsuran, bunga dan disesuaikan dengan jangka waktu kredit. Hal ini harus disesuaikan dengan perputaran kas dan kemampuan usaha debitur yang sedang mengalami kesulitan.

Penjadwalan kembali dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu kredit/angsuran, kemudahan tersebut diberikan kepada debitur agar debitur mempunyai jangka waktu/tenor yang lebih panjang/lama untuk memenuhi kewajibannya dan semakin lama waktu yang diberikan maka akan membuat angsurannya menjadi lebih kecil.

- b. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*) yaitu melakukan perubahan baik sebagian ataupun seluruhnya pada persyaratan perjanjian tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran, perubahan tersebut dengan tanpa memberikan tambahan kredit.

Dapat dilakukan dengan cara merubah beberapa persyaratan yang ada seperti:

- 1) Penurunan suku bunga, dilakukan agar dapat lebih meringankan beban debitur sehingga besarnya bunga yang harus dibayar debitur setiap bulan menjadi lebih kecil dibanding suku bunga yang sudah ditetapkan sebelumnya.

- 2) Pengurangan tunggakan bunga kredit, tujuannya agar mampu memperingan beban debitur dengan cara mengurangi tunggakan bunga sebagian atau menghapus tunggakan bunga kredit secara seluruhnya. Langkah penyelamatan dengan menghapus sebagian atau seluruh tunggakan bunga diharapkan debitur tetap memiliki kemampuan dalam melanjutkan usahanya sehingga menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengangsur atau melunasi kreditnya, Walaupun tunggakan bunga dikurangi, akan tetapi debitur tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pinjaman pokoknya sampai lunas.
 - 3) Pengurangan tunggakan pokok kredit, merupakan penyelamatan kredit yang paling maksimal diberikan bank kepada debitur karena selalu diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya serta aset bank yang berupa pinjaman pokok tidak kembali dan hal tersebut merupakan kerugian yang menjadi beban dan harus ditanggung bank.
- c. Penataan Kembali (*Restructuring*) adalah upaya yang berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit dengan pemberian tambahan kredit dan merubah sebagian atau seluruhnya tunggakan bunga dan denda menjadi hutang pokok dalam kredit yang baru.

Hal ini dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Penambahan fasilitas kredit, diharapkan debitur dapat menjalankan usahanya kembali dan dapat berkembang yang kemudian bisa dan dapat menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan kreditnya yang lama dan tambahan kredit yang baru.

- 2) Pengambilalihan agunan/aset debitur, bank mengambil alih agunan kredit debitur yang nilai jaminan tersebut dikompensasikan dengan jumlah kredit sebesar nilai agunan yang diambil. Dapat diartikan bahwa agunan kredit yang diambil alih bank dibayar dengan menggunakan kredit yang tertunggak.

Cara-cara ini dilakukan sambil menunggu usaha dan perputaran uang debitur pulih, sampai kemampuan bayarnya menjadi normal dan stabil. Upaya penyelamatan kredit biasanya dilakukan oleh bank apabila menurut penilaian bank kesulitan keuangan debitur sifatnya hanya sementara, sedang prospek usaha maupun kondisi keuangan debitur di masa yang akan datang dapat membaik.

2. Penyelesaian kredit

Dilakukan penutupan kredit dengan cara pelunasan, ada 2 (dua) cara dalam penyelesaian yang dilakukan yaitu:

a. Penyelesaian yang dilakukan debitur sendiri

Penyelesaian yang dilakukan debitur merupakan kesempatan yang memang diberikan oleh kreditur kepada debitur untuk dapat segera menyelesaikan tunggakan dengan cara menutup/melunasi kreditnya, ini dilakukan sebelum dijalankannya penyelesaian melalui lembaga hukum, penyelesaian itu adalah:

- 1) Pemberian keringanan pembayaran berupa penghapustagihan (Write Off), debitur diberi keringanan berupa membayar hanya sebagian dari keseluruhan hutang pokoknya dan membebaskan bagiannya lagi,

maksud dibebaskan sebagian hutang adalah dihapusnya hak tagih atau upaya tagih beserta bunga dan dendanya, hal ini tergantung dari kebijakan bank masing masing dan serta melihat kemampuan bayar dari debitur, ketentuan pemberian keringanan diatur dalam PMK Nomor 259/PMK.05/2014 tentang Sistem Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Pengelolaan Penerusan Pinjaman.

- 2) Dana Pihak ke-3, biasa disebut Subrogasi, bank atau debitur mencari pinjaman kepada pihak ke 3 yang bersifat perorangan atau badan usaha untuk melunasi kredit yang di bank, dan setelah lunas maka tanggung jawab debitur beralih kepada pihak ke-3, hutang hutang debitur akan dikalkulasi sendiri dengan pihak ke-3, sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 1400 sampai dengan Pasal 1403 BW, dalam dunia perbankan disebut *take over* kredit.³²
- 3) Cessie yaitu memindahkan hak tagih/piutang kepada pihak ke-3 sebagai debitur baru, namun hubungan utang piutang tidak hapus, semua kewajiban pembayaran menjadi tanggung jawab debitur baru sebagaimana dalam Pasal 613 sampai dengan Pasal 624 BW. Pemandahan itu harus dengan suatu akta otentik atau perjanjian di bawah tangan, jadi tidak boleh dengan lisan atau dengan hanya penyerahan piutangnya saja. Agar pemandahan bisa segera berlaku terhadap si berutang, akta *cessie* tersebut harus diberitahukan secara resmi.

³² Daeng Naja, 2019, *Pembiayaan Takeover Oleh Bank Syariah*, Uwais Inspirasi Indonesia, Ponorogo, h. 1.

4) Dana Talangan, bank atau debitur mencari orang yang bersedia meminjamkan uangnya dan menalangi kredit dari debitur, sebagai jaminannya adalah sertipikat yang menjadi agunan di bank dipegang atau ditahan oleh orang yang meminjamkan uangnya, dalam bentuk “menalangi” perjanjian dilakukan dibawah tangan dalam bentuk yang ringkas sehingga status pemberi pinjaman yang sangat beresiko ketika debitur wanprestasi dalam melunasi hutangnya, maka yang harus dilakukan adalah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk membebaskan sita jaminan dan sita eksekusi terhadap jaminan debitur.

Opsi-opsi di atas adalah upaya-upaya alternatif yang dapat dilakukan debitur dengan bekerjasama yang baik dengan kreditur, karena tanpa kerjasama yang baik alternatif-alternatif di atas akan susah dilakukan, mengingat bahwa cara-cara tersebut dapat menghindarkan debitur dari kerugian yang lebih besar. Tetapi semua kembali kepada debitur apakah masih ada keinginan untuk penyelesaian kreditnya.

b. Penyelesaian yang dilakukan melalui lembaga hukum

Jika penyelesaian yang dilakukan debitur belum membuahkan hasil maka kreditur akan melakukan penyelesaian melalui lembaga hukum yaitu eksekusi Hak Tanggungan (dan pengajuan gugatan jika diperlukan) sehingga bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan terpaksa harus melakukan lelang atas objek jaminan sebagaimana yang disebutkan dalam

UUHT, ada beberapa cara eksekusi yang dapat menjadi pilihan dalam upaya untuk menyelesaikan NPL yaitu dengan cara:

- 1) Eksekusi berdasarkan Kekuasaan Sendiri (*Parate Executie*), Bank selaku pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bank selaku pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual sendiri obyek jaminan melalui lelang tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur/pemberi Hak Tanggungan dan dapat secara langsung mengajukan permohonan lelang kepada Balai Lelang/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Kantor Lelang) tanpa harus melalui pengadilan, sehingga disini bank selaku pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai penjual.

Dalam parate eksekusi penentuan nilai/harga jual lelang/limit lelang dapat ditentukan sebagaimana yang tercantum dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020, terdapat 3 (tiga) pilihan yang dapat digunakan yaitu:

- a) Hasil penilaian dari penilai, dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP);
- b) Hasil penaksiran dari penaksir;
- c) Aprasial internal bank atau harga perkiraan penjual sendiri.

Kantor Lelang menggunakan dasar penentuan harga jual lelang cukup 1 (satu) dan dapat dipilih dari 3 (tiga) dari pilihan di atas.

2) Eksekusi berdasarkan Titel eksekutorial yang terdapat di dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara dan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Lelang berdasarkan titel eksekutorial diawali dengan pengajuan permohonan eksekusi oleh bank sebagai kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat, kemudian permohonan eksekusi inilah yang digunakan sebagai dasar bagi Pengadilan Negeri untuk dapat memberikan teguran/peringatan *aanmaning* kepada termohon eksekusi/debitur/tergugat/pemberi Hak Tanggungan, setelah itu jaminan dilakukan penyitaan oleh Jurusita Pengadilan Negeri, lalu Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Lelang dan mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang sehingga dalam hal ini Pengadilan Negeri bertindak sebagai penjual. Setelah jaminan terjual maka hasil lelang oleh Kantor Lelang diserahkan kepada penjual yakni Pengadilan Negeri, lalu pengadilan menyerahkan kepada pemohon eksekusi/bank selaku pemegang Tak Tanggungan setelah dipotong pajak dan biaya-biaya lainnya. Jika hasil lelang terdapat sisa yang maksudnya setelah semua hutang pokok, bunga dan denda serta biaya biaya yang timbul dalam proses lelang

sudah terbayar, maka sisanya wajib diserahkan kepada termohon eksekusi/debitur.

Dalam Titel Eksekutorial penentuan harga jual lelang/limit lelang ditentukan oleh Pengadilan Negeri yang bertindak sebagai penjual, penentuan didasarkan atas:

- a) Surat Keterangan Harga Tanah yang dikeluarkan Kepala Desa/Kelurahan dimana letak tanah tersebut berada;
- b) Surat Keterangan Nilai Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupten/Kota;
- c) Penilaian Harga Tanah yang dikeluarkan oleh Kecamatan;
- d) Penilaian Publik oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Penilaian asset untuk penentuan nilai harga/limit lelang harus menggunakan 3 (tiga) dasar surat yang dikeluarkan lembaga diatas, dan dapat dipilih sesuai dengan keinginan Pengadilan Negeri.

- 3) Eksekusi di bawah tangan, Eksekusi ini tidak memerlukan lembaga hukum, kreditur dapat menjual jaminan kepada pihak lain secara di bawah tangan sebagaimana yang tertera dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT, hal ini untuk mendapatkan nilai harga jual agunan dengan harga pasar yang paling tinggi, agar pemilik agunan tidak terlalu dirugikan, ini dapat dilakukan sebelum hari dan tanggal pelaksanaan lelang jatuh tempo sehingga sebelum dilelang jaminan tersebut sudah laku, cara ini dianggap paling menguntungkan para pihak, debitur mendapat melakukan pelunasan dan debitur mendapatkan sisa

penjualan harga jaminan tersebut, kreditur dan debitur menawarkan obyek jaminan terutama kepada saudara-saudara debitur, tetangga dekat debitur dan juga pejabat desa, langkah langkah tersebut dapat mempercepat lakunya obyek jaminan tersebut.

- 4) Gugatan Sederhana atau *Small Claim Court* adalah sebuah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana. Gugatan Sederhana diajukan terhadap perkara cedera janji (wanprestasi) atau perbuatan melawan hukum (PMH), proses gugatan sederhana ini diperiksa dan diputus oleh hakim tunggal dalam lingkup kewenangan peradilan umum, dasar hukumnya adalah Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 yang merupakan perubahan dari Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, dikeluarkan dengan maksud dan tujuan untuk mempercepat proses penyelesaian perkara sesuai asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan.
- 5) Eksekusi Grosse Akta, Grosse Akta adalah Akta yang berisi pengakuan utang uang pada jumlah tertentu dan pihak yang memiliki utang tersebut berjanji mengembalikan sejumlah uang dalam waktu tertentu,³³ bersifat sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang berfungsi sebagai pengakuan atau pernyataan sepihak dari debitur

³³ Bernadheta Aurelia Oktavira, "Apa itu Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Cara Eksekusinya", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apa-itu-grosse-akta-pengakuan-utang-dan-cara-eksekusinya-lt61b2f672adaa9/> diakses 10 Desember 2021.

untuk memperkuat perjanjian pokoknya, Grosse Akta Pengakuan Hutang dibuat dihadapan Notaris dan mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 point 11 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, tetapi jika debitur menolak dan membantah untuk mengakui jumlah hutangnya maka pelaksanaan eksekusi grosse akta tidak bisa dilakukan, maka kreditur harus mengajukan gugatan baru.

Tata cara dan prosedur lelang sudah ditetapkan melalui PMK Nomor 213/PMK.06/2020, dikatakan dalam pasal 23 ayat (1) bahwa lelang tetap dapat dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang, dalam pasal tersebut selama ada peserta lelang walaupun hanya 1 (satu) orang sebagai jumlah minimal maka lelang tetap dapat dijalankan dengan hasil yang sah.

Peserta lelang boleh diikuti perorangan maupun badan hukum, dalam hal ini bank kreditur yang bertindak selaku penjual dalam pelelangan tersebut juga diperkenankan menjadi pembeli, pemenang tetap ditentukan dengan tawaran harga tertinggi, walaupun bank kreditur turut serta dalam acara lelang tersebut, tetap harus mengikuti prosedur dan tata cara yang ditetapkan oleh Kantor Lelang.

Keikutsertaan bank dalam pembelian obyek jaminan melalui lelang telah mempunyai dasar hukum sebagaimana diatur dalam pada Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan, hal ini dalam dunia perbankan disebut Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) serta aturan lebih lanjut tentang AYDA diatur dalam Peraturan Otoritas

Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.03/2022 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Ada 2 (dua) cara untuk memperoleh agunan yang akan dilakukan AYDA yaitu:³⁴

1. Melalui mekanisme pelelangan.
2. Melalui mekanisme penjualan di bawah tangan dengan persetujuan dari pemilik agunan (dengan Kuasa Untuk Menjual).

Tetapi pembelian melalui lelang oleh bank selaku kreditur atas obyek jaminan kreditnya sendiri hanya bersifat pembelian sementara sampai kemudian bank pemenang lelang akan menunjuk pembeli yang sebenarnya dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun. sejak tanggal pelaksanaan lelang sebagaimana dalam Pasal 79 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020.

Rencana pembelian sementara oleh bank tersebut harus disertai dengan pembuatan akta secara notariil yang dikenal dengan istilah *Acte De Commad* (Akta Pembelian buat Orang Lain), dikenal juga dengan istilah Akta Pernyataan dan beberapa istilah lainnya sesuai yang diminta oleh Kantor Lelang, yang berisi tentang pernyataan bahwa bank selaku kreditur akan mengikuti lelang dengan menjadi peserta untuk membeli obyek jaminan kreditnya sendiri yang menjadi obyek lelang, untuk kemudian jika bank memenangkan lelangnya dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang harus sudah menunjuk Pembeli yang sebenarnya. Jika melebihi waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang tetapi belum dapat menunjuk pembeli yang sesungguhnya maka bank kreditur dan

³⁴ Bimo Prasetio, Risky Dwinarto, "Bagaimana Bank Melakukan Ayda?", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bagaimana-bank-melakukan-ayda--lt4dbe6ff9a16fd/> diakses 8 Juni 2021.

pemenang lelang secara otomatis dinyatakan sebagai pembelinya, saat itu terjadi maka pajak pembeli atau BPHTB harus segera dibayar bank yang merupakan kewajiban bagi pembeli, tapi jika bank dapat menunjuk pembelinya maka BPHTB ditanggung oleh pembeli.

Kutipan Risalah Lelang diberikan setelah ada penunjukan pembeli dan jika tidak ada pembeli setelah 1 (satu) tahun kutipan Risalah Lelang dikeluarkan, dokumen tersebut merupakan bukti penting dan kunci utama bahwa agunan kredit yang menjadi objek lelang telah benar-benar beralih secara “mutlak” kepada bank, untuk selanjutnya Kutipan Risalah Lelang dapat digunakan untuk proses balik nama bukti kepemilikan ke BPN dimana letak tanah tersebut berada, pemberian Kutipan Risalah Lelang tersebut mengacu kepada pasal 93 ayat (2) PMK Nomor 213/PMK.06/2020 yang menjelaskan bahwa Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

Lelang yang dimenangkan oleh bank selaku kreditur hanyalah sarana untuk mendapatkan pembeli dan mempermudah proses dalam penjualannya, dan atas kemenangan lelangnya belum mengakibatkan peralihan hak secara sepenuhnya, agunan beserta risalah lelang dibawa ke BPN untuk dilakukan balik nama, dan karena bank merupakan badan hukum maka tanah harus diturunkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan, karena hanya Warga Negara Indonesia yang boleh memiliki tanah dalam bentuk Hak Milik sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, dan berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UUPA Badan Hukum

yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia boleh memiliki tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan.

Menurut peneliti untuk membuat lelang sebagai upaya penyelesaian kredit dapat berhasil dengan baik, maka bank selaku penjual harus memperhatikan hal hal sebagai berikut:

1. Mencari Pembeli

Dalam lelang, pembeli adalah yang utama, lelang dikatakan lancar dan berhasil jika ada pembeli yang menawar dan memutuskan membeli obyek lelang, bank harus menawarkan obyek lelang terutama kepada debitur-debitur lancar yang merupakan nasabah dari bank tersebut, karena banyak sekali peminat yang sebenarnya ingin membeli tanah melalui lelang tetapi tidak mengetahui proses dan cara dalam mengikuti lelang, pada umumnya pembeli yang mengikuti lelang karena tahu dari pengumuman koran sangatlah jarang, karena mereka takut terhadap permasalahan yang timbul di kemudian hari, bank harus menjadi marketing, tidak hanya menjadi marketing kredit tetapi juga menjadi marketing dalam penjualan obyek lelang.

Apabila bank ingin turut serta sebagai peserta lelang ada 2 (dua) cara yang bisa dilakukan:

- a. Cara langsung, bank memberi kuasa kepada pegawainya untuk mendaftar dan mengikuti lelang, tentu saja pegawai bank bertindak berdasarkan kuasa untuk dan atas nama bank.
- b. Cara tidak langsung, bank memerintahkan pegawainya untuk mendaftar dan mengikuti lelang sebagai pribadi, semua biaya ditanggung bank dan

dalam cara ini dibuatkan perjanjian secara notariil untuk mengantisipasi pegawai bank menyalahgunakan tugas dan kewenangannya, secara umum kemenangan yang terjadi merupakan kemenangan perseorangan dalam lelang.

2. Melakukan klasifikasi terhadap jaminan kredit macet.

Klasifikasi ini untuk memisahkan antara jaminan yang mudah dijual atau cepat laku (*marketable*) dan jaminan yang susah dijual (*hard to market/non marketable*), dapat dilihat dari kondisi bangunan, letak tanah dan kondisi lingkungan dan pemerintah setempat, untuk jaminan yang mudah dijual maka dapat melakukan melalui Kantor Lelang, dan untuk jaminan yang susah dilelang dapat melakukan pendekatan-pendekatan kepada debitur untuk menjual jaminannya secara dibawah tangan dan segera melunasi kreditnya atau dengan memberi Kuasa Untuk Menjual kepada bank.

3. Melengkapi dan meneliti dokumen-dokumen persyaratan lelang sebelum diserahkan ke pelaksana lelang, kekurangan atau kesalahan dalam dokumen yang diserahkan untuk lelang dapat mengakibatkan penundaan terhadap pelaksanaan lelang, tentu saja hal ini merugikan baik waktu dan biaya kepada bank sebagai penjual.

4. Sering melakukan komunikasi dan konsultasi dengan pejabat lelang atau panitera Pengadilan Negeri. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir agar tidak terjadi kesalahpahaman (*misunderstanding*) karena ketidakmengertian salah satu pihak terutama bank selaku penjual, semakin sering berkomunikasi maka semakin mengurangi resiko kesalahan yang akan dilakukan.

3.2 Dampak Penurunan Status Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan

Setiap orang dan badan hukum dapat memiliki atau mengalihkan tanahnya kepada yang lainnya, dan setiap kepemilikan hak atas tanah dan pengalihan hak harus melewati prosedur yang telah ditetapkan, dasar kepemilikan dan cara pengalihan tercantum ketentuan dalam UUPA, aturan tersebut juga diterangkan bahwa dalam tanah itu terdapat suatu hak. hak-hak yang dimaksudkan adalah hak atas tanah.

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik kepada Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA),³⁵ yang dianggap mempunyai kepentingan akan tanah tersebut, dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA disebutkan jenis jenis hak kepemilikan tanah adalah:

1. Hak Milik (HM);
2. Hak Guna Usaha (HGU);
3. Hak Guna Bangunan (HGB);
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

³⁵ Josep Henokh Widodo, "Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia", <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-indonesia/> diakses 20 Juli 2022.

Dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT tidak semua hak diatas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan dan dibebani Hak Tanggungan melainkan ada beberapa, tanah tanah tersebut adalah adalah:

1. Hak Milik

Merupakan hak tertinggi yang hanya khusus dapat dimiliki oleh penduduk yang berkewarganegaraan Indonesia, hak ini bersifat turun menurun, terkuat dan terpenuh, yang maksudnya adalah.³⁶

- a. Turun-menurun artinya kepemilikan tanah dapat secara berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup, apabila meninggal kepemilikan dapat diwariskan ke ahli warisnya sepanjang masih memenuhi syarat sebagai pemilik.
- b. Terkuat artinya status haknya adalah paling tinggi dan lebih kuat jika dibandingkan dengan hak-hak lainnya, tidak mempunyai batas waktu dan mudah dipertahankan dan tidak mudah hapus.
- c. Terpenuh adalah memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas dan lebih luas bila dibandingkan dengan hak-hak tanah yang lain, penggunaannya tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak-hak tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain dan dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain.

Dalam hak milik ini terkandung hak untuk memakai dan memfungsikan bidang tanah yang untuk kepentingan apapun, hak milik hanya boleh dimiliki perseorangan dan dimiliki oleh badan hukum dengan subyek yang ditentukan

³⁶ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, h. 92.

oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas tanah yaitu:

- a. Bank bank negara;
- b. Perkumpulan koperasi pertanian;
- c. Badan badan keagamaan dan sosial.

Walaupun hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh namun status hak milik juga dapat terhapus, penyebab Hak Milik atas tanah dapat terhapus dan tanahnya jatuh kepada negara adalah:³⁷

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;

Untuk kepentingan umum, kepentingan bangsa dan negara dan juga kepentingan bersama rakyat, misalnya digunakan menjadi fasilitas umum, jalan raya, bandara, waduk, terminal ataupun jalan tol atau gedung perkantoran pemerintah, sehingga hak atas tanah tersebut akan dicabut dan pemilik diberi ganti rugi.

- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya (pelepasan hak);
- c. Karena diterlantarkan;
- d. Karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemilik hak atas tanah;

Subyeknya merupakan badan hukum yang tidak termasuk syarat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963.

- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik;

³⁷ *Ibid.*, h. 100.

Subyeknya sebagai ahli waris telah pindah kewarganegaraan menjadi Warga Negara Asing (WNA).

f. Tanahnya musnah

Disebabkan karena bencana alam seperti tanah longsor atau kerusakan alam yang alami seperti pengikisan tanah di wilayah pantai (abrasi).

2. Hak Guna Usaha

Hak untuk mengusahakan langsung tanah yang dikuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, perikanan, perkebunan dan peternakan, dengan jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun, yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah:³⁸

a. Tanah negara sebagai kawasan hutan (bukan hutan konservasi atau hutan lindung) yang kategorinya hutan produksi yang kemudian dialihkan statusnya dari hutan produksi menjadi lahan yang dapat dijadikan usaha untuk perkebunan, pertanian, perikanan dan peternakan.

b. Apabila investor ingin menginvestasikan modalnya ke dalam sektor pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan berada diatas lahan atau tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu, harus dilakukan pelepasan hak kepada negara disertai permohonan pemilikan hak

3. Hak Guna Bangunan

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan

³⁸ Janri Wolden Halomoan Sirait, "Implementasi Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha", *JIANA*, Volume 15 Nomor 1 Tahun 2017, h. 132-141.

dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, Hak Guna Bangunan hanya bersifat menguasai bangunannya bukan penguasaan terhadap lahannya.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan sebagaimana yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah:³⁹

- a. Tanahnya masih digunakan dan dimanfaatkan dengan baik, sesuai dengan sifat, keadaan dan tujuannya sesuai pemberian hak tersebut;
- b. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemohon pada waktu melakukan permohonan tersebut;
- c. Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- d. Penggunaan tanah tersebut masih sesuai dengan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari:

- a. Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, Negara memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan dari pejabat yang berwenang memberikannya.
- b. Tanah hak milik orang lain dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan dari perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

³⁹ *loc. cit.*, h. 111.

Tetapi hak pakai tersebut tidak dibebani Hak Tanggungan melainkan dengan Fidusia, hal ini dijelaskan dalam Pasal 12 ayat (1) poin b Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menjelaskan bahwa untuk rumah susun beserta tanah tempat berdiri bangunan itu dapat dijadikan jaminan hutang pembebanan Fidusia jika tanahnya berupa hak pakai atas tanah Negara. Tetapi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan tidak terdapat aturan yang mengatur secara pasti pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Pakai.

Hak Milik status kepemilikannya hanya boleh dimiliki perseorangan, ketika hak milik dialihkan kepada pihak lain baik dengan akta jual beli ataupun dengan Risalah Lelang maka jika pembeli atau pemenang lelang berstatus perorangan tidak akan merubah status haknya tetap dengan berstatus Hak Milik, tetapi jika pembeli adalah badan hukum dalam hal ini bank selaku kreditur maka Hak Milik mengalami penurunan hak menjadi Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan, begitu juga jika didapatkan melalui pelelangan maka badan hukum harus segera mengajukan permohonan penurunan hak dari Hak Milik ke Hak Guna Bangunan karena obyek lelang paling banyak adalah tanah pekarangan dan tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan.

Pengalihan kepemilikan tanah oleh badan hukum selain harus dilakukan dengan Akta Jual Beli, juga dapat dilakukan dengan Pelepasan Hak, jika tanah Hak Milik dimenangkan oleh badan hukum melalui lelang cukup Risalah Lelang

sebagai dasar peralihan hak dan penurunan hak, Perubahan status kepemilikan hak atas tanah dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan melalui lelang didasarkan pada Pasal 2 ayat (1) point 2) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, yang menyebutkan bahwa pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Bangunan adalah “Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum”.

Dalam UUPA semua badan hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 21 ayat (1) yang menyatakan Hak Milik hanya boleh dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, selain hak milik badan hukum boleh memiliki tanah yang statusnya Hak Guna Usaha dan hak Guna Bangunan.

Ada 2 (dua) Penggunaan fungsi tanah hak milik yang dijadikan agunan bank yaitu:⁴⁰

1. Tanah Pertanian

Tanah Pertanian berupa sawah dan tambak, sering dijadikan agunan kredit oleh pemiliknya, ketika terpaksa dilelang ada 2 (dua) akibat yaitu:

- a. Pemenang lelang berstatus perorangan, maka status tanah tetap menjadi Hak Milik.

⁴⁰ Heru Kuswanto, Risna Diani, “Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kabupaten Sidoarjo”, *E-Jurnal The Spirit of Law*, Volume 2 Nomor 2 Tahun 2016, h. 15-30.

- b. Pemenang lelang berstatus Badan Hukum maka status tanah diturunkan menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha.

Dari penurunan status tanah menjadi Hak Guna Bangunan ada 2 hal yang terjadi:

- 1) Tanah tidak dapat diproses dan diturunkan status haknya sebagaimana sudah dijelaskan pada bab di atas.
- 2) Tanah dapat diubah menjadi Hak Guna Bangunan jika tanah pertanian tersebut:
 - a) Sudah tidak produktif lagi, ini dapat diajukan dengan melakukan permohonan untuk merubah status haknya dengan syarat harus diajukan dulu perubahan fungsi tanah dengan Ijin Pengeringan Tanah atau Ijin Pemanfaatan Penggunaan Tanah (IPPT), jika ijin dapat diterbitkan maka kegunaan tanah pertanian memang dapat beralih fungsi.
 - b) Tanah tidak masuk dalam kawasan RTRW.

2. Tanah Non Pertanian

Tanah yang ditujukan dan difungsikan untuk dijadikan tempat kegiatan atau usaha selain usaha dari bidang pertanian, jika dilakukan lelang dan diberi oleh perorangan maka status tanah tetap, jika dimenangkan oleh badan hukum maka status tanah menjadi Hak Guna Bangunan, contohnya adalah kantor, perumahan atau pabrik.

Keikutsertaan bank sebagai peserta lelang memang dilakukan untuk dapat mengurangi kerugian yang dialami, tetapi dengan mengikuti lelang sebenarnya

bank juga tetap mengalami kerugian, jika obyek lelang merupakan tanah bukan tanah pertanian maka kerugian yang ditimbulkan setelah dilakukannya balik nama dan penurunan hak yaitu:⁴¹

1. Memiliki waktu yang terbatas

Jangka waktu Hak Guna Bangunan hanya 30 (tiga puluh) tahun, sehingga jika susah lakunya akan menjadi asset diam yang tanpa menghasilkan, jika jangka waktunya habis harus diperpanjang dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.

2. Tidak memiliki hak penuh

Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan menandakan bukan pemilik lahan tetapi hanya tanda penggunaan fungsi bangunan. Lakunya lebih lama, karena pembeli perorangan lebih menyukai status tanah dengan Hak Milik daripada Hak Guna Bangunan, berbeda lagi jika obyek lelang yang dijual adalah perumahan karena perumahan memang banyak yang berstatus Hak Guna Bangunan.

3. Harus Ada Ijin Mendirikan Bangunan

Jika dalam jaminan ada bangunannya maka bank harus segera mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai syarat berdirinya sebuah bangunan.

4. Bangunan harus sesuai perijinan

Jika sudah ada Ijin Mendirikan Bangunan maka kondisi dan struktur bangunan harus sesuai dengan yang ditetapkan dalam Ijin Mendirikan

⁴¹ Regina Prada, "Informasi Penting Seputar Hak Guna Bangunan, Anda Wajib Tahu!", <https://eticon.co.id/hak-guna-bangunan/> diakses 25 April 2022.

Bangunan, jika ada perubahan bangunan harus mengajukan perubahan perijinannya.

5. Harga Jual lebih murah dari pada tanah yang berstatus Hak Milik.

Menurut Peneliti untuk menyelesaikan problematika penurunan hak atas tanah milik bank dari hasil lelang yang harus diturunkan status haknya menjadi Hak Guna Bangunan adalah dengan cara melakukan kerja sama dengan developer/pengembang perumahan dengan sistem bagi hasil/bagi keuntungan, bank hanya bertindak sebagai penyedia tanah dan developer bertindak sebagai pihak yang melakukan pembangunan perumahan serta melakukan pengurusan ijin-ijin yang dibutuhkan, agar proses pemecahan sertipikat menjadi beberapa petak/atau kavling di BPN dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar serta tidak menimbulkan kecurigaan, maka perijinan pembangunan rumah dapat diajukan dengan alasan sebagai pengadaan perumahan bagi karyawan bank.

Jika ijin pembangunan pemukiman sudah dapat dikeluarkan oleh dinas perijinan dan dinas-dinas lainnya maka perumahan tersebut dapat segera dibangun dan dijual kepada kalayak umum sehingga dalam hal ini bank tidak mengalami kerugian dan justru akan mendapat keuntungan, pembelian non tunai perumahan yang dilakukan dengan cara kredit/angsuran maka kreditnya harus diambil dari bank penyedia tanah perumahan dan dilarang menggunakan jasa keuangan selain bank penyedia tanah, sehingga dalam hal ini bank akan memperoleh 2 (dua) keuntungan yaitu:

1. Keuntungan dari menjual tanah tersebut secara petak/kavling.
2. Keuntungan mendapat bunga dari pinjaman yang dilakukan oleh pembeli tanah.

Proses ini dapat dilakukan apabila tanah hasil lelang merupakan tanah pekarangan yang peruntukannya bukan tanah pertanian, sedangkan jika hanya sebidang tanah dan bangunan maka yang harus dilakukan adalah dengan dilakukan renovasi terhadap bangunan perumahan tersebut agar laku dengan nilai yang tinggi tetapi tetap harus menggandeng/bekerjasama dengan pihak lain sebagai jasa pemasaran dengan tujuan tanah dan bangunan tersebut cepat laku.