

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi suatu negara berhubungan dengan tingkat pertumbuhan masyarakat. Pertumbuhan ini sangat penting karena merupakan suatu proses untuk menjadikan suatu negara lebih maju serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu cara untuk meningkatkan perekonomian suatu negara adalah dengan adanya kegiatan perbankan. Perbankan merupakan salah satu sektor yang diharapkan dapat berperan aktif dalam menunjang kegiatan pembangunan perekonomian nasional maupun regional.

Perbankan menurut Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Perbankan) adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Pengertian bank berasal dari bahasa Italia yaitu *Branca* yang berarti suatu banku atau tempat duduk. Hal ini terjadi, karena pada saat itu abad pertengahan, pihak banker Italia yang memberikan pinjaman-pinjaman melakukan usahanya dengan duduk di bangku-bangku halaman pasar.¹

Menurut Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae,² bank ialah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga. Sedangkan bank berdasarkan Pasal 1 Angka (2) Undang-Undang Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank adalah suatu industri yang bergerak di bidang kepercayaan, yang dalam hal ini sebagai media perantara (*financial intermediary*) antara debitur dengan kreditor.³ Menurut Pasal 6 Undang-Undang Perbankan, salah satu usaha Bank Umum adalah memberikan kredit.⁴

Kredit perbankan memiliki peran penting dalam pembiayaan perekonomian nasional dan merupakan dinamisator pertumbuhan ekonomi. Secara teori, kredit perbankan memiliki hubungan kausalitas yang positif dengan pertumbuhan ekonomi.

¹ A. Abdurrahman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1991, h.80.

² Fockema Andreae S.J., *Kamus Istilah Hukum*, Penerjemah Salah Adiwinata *et.al*, Bina Cipta, Bandung, 1983, h.40.

³ Ruddy Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan*, Andi Offset, Yogyakarta, 1997, h.1.

⁴ Pengertian kredit berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit perbankan mengandung risiko. Bukan hanya bagi debitor, tapi juga bank sebagai kreditor. Risiko ini dimiliki oleh bank, sebab bank diharuskan memiliki kemampuan dan efektivitas dalam pengelolaan risiko kredit, sehingga meminimalisir adanya potensi kerugian karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Semakin kompleksnya risiko yang timbul dari usaha perbankan, memberikan andil pula bagi timbulnya Manajemen Risiko sebagai langkah pelaksanaan dari prinsip kehati-hatian (*Prudent Banking Principle*) dalam pemberian kredit perbankan.

Manajemen Risiko menurut Pasal 1 Angka 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Manajemen Risiko Bagi Bank Umum (selanjutnya disebut dengan PBI Nomor 11/25/PBI/2009) adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan Risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank. Sedangkan yang dimaksud dengan Risiko Kredit menurut Pasal 1 Angka 6 PBI Nomor 11/25/PBI/2009 adalah Risiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank.

Pasal 2 Undang-Undang Perbankan menegaskan bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal ini dihubungkan dengan kewajiban bank untuk tidak merugikan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank, sekalipun uang yang disimpan oleh

nasabah telah menjadi milik bank sejak disetorkan dan selama dalam penyimpanan bank, tetapi bank tidak dapat mempergunakan secara bebas tanpa adanya rambu-rambu yang menjamin keamanan dana tersebut. Bank mampu membayar kembali dana kepada nasabah jika sewaktu-waktu ditarik oleh penyalimannya.⁵

Prinsip kehati-hatian juga ditegaskan dalam Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Perbankan bahwa :

Bank wajib memelihara tingkat kesehatan Bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha Bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

Dalam penjelasan Pasal 29 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dikatakan bahwa :

Di pihak lain, Bank wajib memiliki dan menerapkan sistem pengawasan intern dalam rangka menjamin terlaksananya proses pengambilan keputusan dalam pengelolaan Bank yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa Bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.⁶ Prinsip kehati-hatian tersebut mengharuskan pihak bank untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-

⁵ Trisadini Prasastinah Usanti, *Prinsip Kehati-Hatian Pada Transaksi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2013, h.37.

⁶ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2001, h.18.

undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan.

Akan tetapi, pada jangka waktu kredit sedang berjalan tidak menutup kemungkinan terjadi kondisi adanya penyimpangan utama dalam hal pembayaran kredit, yang berakibat keterlambatan bahkan berhentinya kewajiban pembayaran. Kondisi yang demikian ini disebut dengan kredit bermasalah (*problem loan*), istilah yang lazim dipergunakan dalam perbankan adalah *Non Performing Loan (NPL)*.⁷

Kredit bermasalah merupakan hal yang lazim dalam dunia perbankan. Salah satu risiko dalam kegiatan usaha perbankan adalah risiko kredit, yaitu risiko akibat kegagalan debitur dan/atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank.⁸

Sumber pelunasan kredit dalam perbankan ialah usaha nasabah debitur yang menghasilkan pendapatan (*revenue*) yang disebut *first way out* dan *second way out* berupa agunan. *Second way out* berupa pembebanan hak jaminan tertentu atas suatu benda, apabila terjadi kredit bermasalah, bank sebagai kreditur berhak menjual barang agunan yang dibebani dengan hak

⁷ Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, h.47.

⁸ *Ibid.*, h.56.

jaminan dan mengambil hasil penjualan atas barang tersebut sebagai sumber pelunasan kredit sampai jumlah kredit terutang.⁹

Berdasarkan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Perbankan, Bank Umum 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.

Menurut Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria), hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Akan tetapi, oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963) disebutkan bahwa :

Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini :

a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);

⁹ Abd. Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, h.188.

- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran- Negara Tahun 1958 No. 139);*
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;*
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.*

Kemudian dijabarkan lebih lanjut mengenai Bank Negara yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu :

Bank Negara dapat mempunyai hak milik atas tanah :

- a. untuk tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan bagi pegawai-pegawainya;*
- b. yang berasal dari pembelian dalam pelelangan umum sebagai eksekusi dari Bank yang bersangkutan, dengan ketentuan, bahwa jika Bank sendiri tidak memerlukannya untuk keperluan tersebut pada huruf a, didalam waktu satu tahun sejak diperolehnya, tanah itu harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik. Untuk dapat tetap mempunyai guna keperluan tersebut pada huruf a, diperlukan ijin Menteri Pertanian/Agraria. Jangka waktu satu tahun tersebut diatas, jika perlu atas permintaan Bank yang bersangkutan dapat diperpanjang oleh Menteri Pertanian/Agraria atau pejabat lain yang ditunjuknya.*

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pembahasan di atas maka permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Kedudukan bank dan pemilik agunan dalam pengambil alihan atas agunan berupa hak milik atas tanah.
2. Eksistensi perjanjian jaminan hak tanggungan setelah adanya pengambil alihan atas agunan.

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa kedudukan bank dan pemilik agunan dalam pengambil alihan atas agunan berupa hak milik atas tanah.
2. Untuk menganalisa eksistensi dari perjanjian jaminan hak tanggungan setelah adanya pengambil alihan atas agunan.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis, memberikan masukan untuk ilmu pengetahuan dan ilmu hukum pada umumnya mengenai kedudukan bank dan pemilik agunan dalam perjanjian tersebut serta dampak dari perjanjian jaminan hak tanggungan pasca pengambil alihan agunan berupa hak milik atas tanah.
2. Secara Praktis, memberikan sumbangan pengetahuan kepada masyarakat pada umumnya dan khususnya dunia perbankan mengenai penyelesaian kredit macet melalui agunan yang diambil alih berupa hak milik atas tanah.

1.5. Kajian Pustaka

1.5.1. Penyelesaian Kredit Macet

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.¹⁰

Kredit macet merupakan kredit bermasalah dimana karena suatu hal

¹⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1997, h.131.

seorang debitur mengingkari janji mereka membayar kredit yang telah jatuh tempo sehingga terjadi keterlambatan atau sama sekali tidak ada pembayaran maka timbullah apa yang disebut dengan kredit macet. Dalam kehidupan perbankan, betapa kecilnya, selama masa hidupnya bank tidak dapat terlepas sama sekali dari risiko menghadapi kasus kredit bermasalah, maka perlu dilakukan usaha menekan risiko tersebut dengan menjadi mutu kredit yang disalurkan.¹¹

Sedangkan kredit macet menurut Kamus Bank Indonesia adalah kredit yang (a) tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan dan/atau, (b) memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit atau, (c) penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit (*bad debt*).¹²

Kualitas Kredit ditetapkan berdasarkan faktor penilaian sebagai berikut :¹³

- a. prospek usaha;
- b. kinerja (*performance*) debitur; dan
- c. kemampuan membayar.

¹¹ Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik, dan Kasus*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997, h.4.

¹² www.bi.go.id dikunjungi pada 07/05/2015

¹³ Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (selanjutnya disebut dengan PBI Nomor 14/15/PBI/2012).

Berdasarkan penggolongan kualitas kredit sebagaimana dimaksud dalam Lampiran I Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, suatu kredit dikatakan macet apabila dilihat dari kemampuan membayar nasabah terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari serta dokumentasi kredit dan atau pengikatan agunan tidak ada.

Penyelesaian Kredit Macet adalah *bad debt recovery* yaitu usaha penagihan atas kredit macet yang telah di hapus bukukan; sumber penagihan dapat berasal dari kerelaan debitur untuk membayar sebagian atau seluruh pokok dan bunga yang seharusnya telah dibayar, menyita atau menjual asset debitur yang dijadikan agunan kredit, atau memotong upah atau gaji debitur.¹⁴

Dalam rangka meminimalkan potensi kerugian dari debitur bermasalah, Bank antara lain dapat melakukan restrukturisasi kredit atas debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi. Bank wajib melaksanakan restrukturisasi kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian, Standar Akuntansi Keuangan dan Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia yang berlaku.¹⁵

Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami

¹⁴ www.mediabpr.com dikunjungi pada 18/04/2015

¹⁵ Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP Tanggal 31 Januari 2005 perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :¹⁶

- a. penurunan suku bunga Kredit;
- b. perpanjangan jangka waktu Kredit;
- c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;
- e. penambahan fasilitas Kredit; dan atau
- f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

1.5.2. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) atau *Foreclosed Collateral*

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (*collateral*).¹⁷ Agunan menurut Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Perbankan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Sedangkan Agunan menurut Pasal 1 Angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah

¹⁶ Pasal 1 Angka 26 PBI Nomor 14/15/PBI/2012 jo. Pasal 1 Angka 25 Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (selanjutnya disebut dengan PBI Nomor 11/2/PBI/2009).

¹⁷ www.bi.go.id dikunjungi pada 07/05/2015

dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

Foreclose menurut *Black's Law Dictionary*¹⁸ adalah *To terminate a mortgagor's interest in property; to subject (property) to foreclosure proceedings*. Sedangkan *Collateral Security* menurut *Black's Law Dictionary*¹⁹ adalah *A security, subordinate to and given in addition to a primary security, that is intended to guarantee the validity or convertibility of the primary security*.

Menurut Pasal 1 Angka 15 PBI Nomor 11/2/PBI/2009 jo Pasal 1 Angka 15 PBI Nomor 14/15/PBI/2012 Agunan Yang Diambil Alih (selanjutnya disebut dengan AYDA) adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.

AYDA menurut Pasal 1 Angka 23 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah adalah sebagian atau seluruh agunan yang dibeli Bank, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan kewajiban untuk dicairkan kembali.

¹⁸ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary : Tenth Edition*, Thomson Reuters, St. Paul Minnesota, 2014, h.762.

¹⁹ *Ibid.*, h.1560.

Kemudian berdasarkan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Perbankan, Bank Umum 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.

Dalam Penjelasan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Perbankan dijelaskan bahwa Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan Nasabah debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya. Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah debiturnya. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.

Pada kepentingan yang lebih luas, jaminan harus dicairkan karena hukum, dan dapat diteruskan untuk dijual secara langsung maupun lelang.²⁰ Jika mengacu kepada Undang-Undang Perbankan, maka agunan yang dibeli oleh bank tidak boleh dimiliki selamanya,

²⁰Henricus W. Ismanthono, *Kamus Istilah Ekonomi Populer*, Kompas, Jakarta, 2003, h.16.

melainkan harus segera dijual kembali. Agunan yang telah diambil alih tersebut wajib dicairkan atau dijual kembali selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

1.5.3. Hak Milik Atas Tanah

Hak (*recht* : Bld), (*right* : Ing) adalah kebebasan untuk berbuat sesuatu berdasarkan hukum.²¹ Hak menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut dengan KBBI) ialah (1) benar; (2) milik; (3) kewenangan; (4) kekuasaan; (5) kekuasaan yg benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu; (6) derajat atau martabat; (7) wewenang menurut hukum. *Right* menurut *Black's Law Dictionary*²² adalah **1.** *That which is proper under law, morality, or ethics <know right from wrong>.* **2.** *Something that is due to a person by just claim, legal guarantee, or moral principle <the right of liberty>.* **3.** *A power, privilege, or immunity secured to a person by law <the right to dispose of one's estate>.* **4.** *A legally enforceable claim that another will do or will not do a given act; a recognized and protected interest the violation of which is a wrong <a breach of duty that infringes one's right>.* **5.** *The interest, claim, or ownership that one has in tangible or intangible property <a debtor's rights in collateral> <publishing rights>.* **6.** *The privilege of corporate shareholders to purchase newly issued securities in amounts proportionate to their*

²¹ R. Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, h.46.

²² Bryan A Garner, *Op.Cit.*, h.1517.

holdings. 7. The negotiable certificate granting such a privilege to a corporate shareholder.

Kata dasar milik menurut KBBI adalah kepunyaan atau hak. Milik juga dapat diartikan sebagai *eigendom* (Bld), *property* (Ing), barang yang berada dalam hak kekuasaan yang paling kuat atau paling sempurna menurut hukum yang berlaku.²³

Kemudian tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; daratan.²⁴ Menurut KBBI, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian; urusan pemilikan tanah. Sebutan agraria atau dalam bahasa Inggris *agrarian* selalu diartikan tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian (*Black's Law Dictionary*).

Hak-hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ialah :

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,

²³ R. Subekti dan Tjitrosoedibio, *Op.Cit.*, h.75.

²⁴ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, h.483.

- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia. Akan tetapi, oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syaratnya.

Setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan hak milik dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakan.²⁵

²⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2013, h.93.

Ketentuan mengenai Hak Milik diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Pokok Agraria dan secara khusus diatur dalam Pasal 20 – 27 Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukan Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.²⁶

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Tipe Penelitian Hukum

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah Doctrinal Research.²⁷ “*Doctrinal Research is research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analyses the relationship between rules, explain areas of difficulty and, perhaps, predicts future development*”.

1.6.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²⁸ Pendekatan undang-undang

²⁶ *Ibid*, h.92.

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h.32.

²⁸ *Ibid.*, h. 93.

dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dibahas. Adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang yang lainnya. Terkait dengan isu hukum yang akan dibahas, terutama terhadap Undang-Undang Perbankan yang akan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang lain sehingga akan menemukan suatu titik temu untuk penyelesaian dari isu hukum tersebut. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang akan melahirkan pengertian hukum, konsep hukum, dan asas hukum yang relevan dengan isu yang sedang di hadapi. Tujuannya adalah untuk menjawab rumusan masalah dari hasil telaah yang akan ditemukan konsistensi dan kesesuaian diantara seluruh sumber bahan hukum tersebut. Untuk dapat melakukan telaah, maka perlu untuk terlebih dahulu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Setelah itu baru dilakukan interpretasi terhadap peraturan perundang-undangan tersebut.

1.6.3. Sumber Bahan Hukum

Untuk memberikan gambaran maupun memecahkan isu hukum yang sedang dibahas, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini meliputi :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- e) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- f) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- g) *Burgerlijk Wetboek*;
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;
- i) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- j) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- k) Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum;
- l) Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Manajemen Risiko Bagi Bank Umum;
- m) Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah;
- n) Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum;
- o) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 11/16/DPNP tanggal 6 Juli 2009 perihal Penerapan Manajemen Risiko Untuk Risiko Likuiditas;
- p) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder erat kaitannya dengan bahan hukum primer karena bersifat menerangkan dan menjelaskan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan antara lain

adalah buku-buku teks, pendapat-pendapat para sarjana di bidang hukum yang dituangkan dalam laporan penelitian, jurnal-jurnal hukum, majalah, artikel-artikel dari internet, kamus-kamus hukum, serta sumber-sumber lain yang terkait.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan penelitian ini di bagi menjadi empat bab. Adapun pembagian tersebut bertujuan agar lebih sistematis dan mudah dalam memahami setiap pembahasan. Tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub bab yang komponen-komponen dari permasalahan.

Bab I Pendahuluan, disajikan pada awal pembahasan karena di dalam bab pendahuluan berisikan gambaran umum tentang permasalahan yang akan dijabarkan dalam tesis. Sub bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, dan Tujuan Penelitian untuk mengetahui jawaban atas permasalahan yaitu mengenai hal yang hendak dituju dalam pembahasan tesis ini. Kemudian Manfaat Penelitian dan Kajian Pustaka. Metode Penelitian disajikan dengan maksud untuk mendapatkan hasil yang tepat melalui penelitian ini, dan yang terakhir adalah Sistematika Penulisan yang berisikan kerangka penyusunan tesis dari awal sampai akhir. Dari uraian tersebut diharapkan pembaca dapat memahami secara garis besar substansi tesis yang akan dibahas.

Bab II akan membahas mengenai kedudukan bank dan pemilik agunan dalam pengambil alihan atas agunan berupa hak milik atas tanah. Dalam bab

ini akan diuraikan terlebih dahulu mengenai kriteria kredit bermasalah dan dilanjutkan dengan penyelesaian kredit bermasalah yang salah satu caranya adalah dengan pengambil alihan agunan oleh bank, beserta hambatan dalam penyelesaian tersebut. Tujuan pengambil alihan ini adalah untuk mempercepat penyelesaian kredit bermasalah. Kemudian diakhiri dengan posisi atau peran bank dan nasabah selaku pemilik agunan pada pengambil alihan atas agunan berupa hak milik atas tanah.

Bab III akan membahas mengenai eksistensi perjanjian jaminan hak tanggungan setelah adanya pengambil alihan atas agunan. Disini akan diuraikan terlebih dahulu mengenai perjanjian jaminan yang terdiri atas bentuk, penggolongan, jenis, dan sifat perjanjian jaminan. Kemudian dilanjutkan dengan mengerucutkan pembahasan mengenai perjanjian jaminan hak tanggungan beserta pengambil alihan atas agunan berupa hak tanggungan, dan diakhiri dengan keberadaan dari perjanjian jaminan hak tanggungan setelah dilakukan pengambil alihan atas agunan tersebut.

Bab IV merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan dari seluruh pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dan saran-saran yang dikembangkan sehingga dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk dunia perbankan.