

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Saat virus Covid 19 melanda dunia pada akhir tahun 2019 dan masuk ke Indonesia pada awal Maret 2020, banyak masyarakat Indonesia yang menjadi korban akibat penyebaran virus ini, beberapa negara melakukan *lockdown* (penutupan akses keluar masuk ke negaranya), dengan adanya *lockdown* terjadi pembatasan pada beberapa bidang, seperti bidang transportasi, bidang ekspor-impor bahkan bidang pariwisata baik pariwisata domestik atau kunjungan wisata antar negara.

Untuk mencegah, menghambat dan menanggulangi penyebaran virus covid 19 Pemerintah menerbitkan aturan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease (Covid 19), segala bentuk kegiatan acara yang dapat mempermudah penularan virus tersebut juga dibatasi dan dilarang terutama kegiatan yang berhubungan dengan keramaian seperti konser musik, hajatan pernikahan, kegiatan olahraga, kegiatan belajar-mengajar, kegiatan keagamaan dll, hal lain yang juga dibatasi adalah transaksi jual beli dengan tatap muka seperti pasar tradisional dan pasar modern, para pembeli dan penjual disarankan bertransaksi dengan cara online, pembatasan dan pelarangan tersebut sangat berimbas terutama dalam bidang ekonomi, banyak usaha perdagangan baik barang dan jasa mengalami penurunan keuntungan tidak sedikit yang mengalami

penurunan pendapatan bahkan kebangkrutan, dalam dunia kerjapun juga diberlakukan sistem *Work From Home* (WFH) atau kerja dari rumah, tetapi bagi perusahaan yang tidak mampu bertahan akibat dari pandemi ini banyak mengambil kebijakan dengan melakukan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) disebabkan karena perusahaan mengalami penurunan pendapatan dan tidak mampu menjual hasil usaha produksinya akibat dari menurunnya permintaan pasar yang ekstrim serta tidak dapat mengirimkan hasil produksinya dengan lancar karena adanya pembatasan di bidang transportasi sehingga pengeluaran untuk besarnya gaji karyawan tidak sebanding dengan pendapatan yang diterima oleh perusahaan dan gaji yang merupakan beban biaya perusahaan harus tetap ditanggung dan dibayarkan.<sup>1</sup>

Efek penyebaran covid 19 juga berimbas pada kinerja dunia Perbankan, Pemberian kredit berupa modal kerja dan investasi oleh dunia perbankan juga dikurangi, permohonan pengajuan untuk memperoleh kredit baru dan juga penambahan kredit (addendum) banyak yang tidak disetujui, dan beberapa bank membuat kebijakan dengan tidak memberikan kredit sama sekali, dengan alasan untuk menghindari resiko kerugian yang lebih besar yang nantinya harus ditanggung oleh bank, karena sebagai lembaga keuangan bank melihat perputaran uang debitur dalam kondisi pandemi terlalu lambat dan tidak berkembang, tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh bank, lambatnya memutar uang dalam dunia usaha mengakibatkan keuntungan usaha hanya digunakan untuk biaya hidup sehari hari sehingga kewajiban debitur dalam membayar kewajibannya berupa

---

<sup>1</sup> Dewi Aminatuz Zuriyah, "Ini Penyebab banyaknya PHK selama wabah Corona", <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200403/12/1222309/ini-penyebab-banyaknya-phk-selama-wabah-corona>, diunduh tanggal 03 April 2020.

angsuran kreditnya tidak terpenuhi/terbayarkan. Meningkatnya keterlambatan debitur dalam membayar angsuran berarti meningkatkan jumlah debitur dengan resiko kredit bermasalah yang berujung pada kredit macet, karena berkurangnya atau hilangnya kemampuan dalam melakukan prestasinya/membayar kreditnya.<sup>2</sup>

Beberapa cara dapat digunakan untuk menyelesaikan kredit bermasalah/macet, salah satunya yang paling cepat adalah diselesaikan melalui lelang agunan, hal ini dilakukan untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari pihak Bank. Karena semakin tinggi kredit bermasalah dalam suatu bank menunjukkan bahwa bank tersebut dinilai telah sembarangan dalam pemberian fasilitas kredit dan memperlihatkan bahwa kondisi bank tersebut kurang/tidak sehat.

Lelang jaminan merupakan pilihan yang harus dipilih/diambil sebagai jalan terakhir untuk penyelesaian kredit yang dianggap bermasalah, debitur masih diberi kesempatan untuk mengikuti lelang atas jaminannya, kesempatan ini diberikan agar debitur masih bisa memiliki kembali jaminannya, dengan cara lelang debitur tidak mengalami kerugian dalam jumlah banyak, mendapatkan harga lebih rendah, terkadang hanya membeli dengan harga seperempat dari total hutang dan tidak kehilangan historis kepemilikan jaminannya, tetapi bila sudah tidak berminat maka jaminan dilelang kepada umum dengan harapan terjual dengan nilai tinggi.

Jika tidak ada peserta/peminat yang mendaftarkan diri untuk mengikuti lelang tersebut maka bank kreditur selaku penjual dapat dan diperbolehkan untuk mendaftarkan diri sebagai peserta dan mengikuti lelang, bank kreditur diberi

---

<sup>2</sup> Lesia Fatma Ginoga, Asty Khairi Inayah Syahwani, "Analisis Dampak NPL, CKPN, LDR dan Suku Bunga Kredit Terhadap Penyaluran Kredit Perbankan Pada Masa Pandemi Covid-19", *Jurnal Ekonomi Bisnis*, Volume 21 Nomor 1 Tahun 2022, h. 49-58.

kesempatan sebagai peserta lelang atau pembeli guna mempercepat proses lelang tersebut agar cepat selesai.

Sebagai pemenang lelang bank kreditur diberi waktu 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal lelang untuk menjual kembali jaminan kepada pihak lain, karena dalam masa 1 (satu) tahun tersebut bank bersifat pemilik sementara dari jaminan tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 79 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, setelah masa 1 (satu) tahun telah terlalui sedangkan jaminan lelang tersebut belum laku maka kewajiban bank adalah membalik nama jaminan lelang tersebut menjadi milik dan atas nama bank dan status tanah harus diturunkan haknya dari Hak Milik ke Hak Guna Bangunan, permasalahan selanjutnya yang timbul adalah agunan adalah tanah pertanian, sebagaimana kasus yang terjadi di Kabupaten Bojonegoro. Balik nama dan penurunan status hak di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bojonegoro ditolak, karena berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2021-2041, tanah pertanian tersebut terletak dan masuk dalam wilayah pangan Kabupaten Bojonegoro, yang peruntukannya hanya untuk pertanian dan harus tetap berstatus hak milik dan tidak dapat diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan.

Sebelum berlakunya Peraturan Daerah tersebut, bank telah beberapa kali mengikuti lelang dengan obyek lelang milik debitur yang kreditnya bermasalah atau macet dengan obyek lelang berupa tanah pertanian dan belum pernah ada

kendala baik dalam proses balik nama ataupun proses penurunan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

Dengan penolakan dari BPN tersebut bank mengalami kerugian, sebagai pemenang lelang atas tanah tersebut bank tidak bisa membalik nama ke atas nama bank dan tidak bisa dilakukan penurunan hak, sehingga tanah tersebut tidak bisa dijual kepada pihak lain.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penyelesaiannya jika bank pemenang lelang tidak bisa membalik nama karena terkendala Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah seperti yang terjadi di Kabupaten Bojonegoro?
2. Bagaimanakah penyelesaian problematika yang dihadapi oleh bank pemenang lelang apabila terjadi penurunan hak status tanah hak milik menjadi tanah hak guna bangunan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana jika sebuah peraturan itu bertentangan dengan peraturan lainnya terutama terhadap peraturan yang masuk dalam hierarki perundang undangan terhadap peraturan yang tidak termasuk kedalam hierarki perundang undangan dan penyelesaian yang harus dilakukan bank selaku pemenang lelang jika tidak bisa membalik nama asetnya menjadi atas nama bank.
2. Untuk mengetahui tindak lanjut bank sebagai pemenang lelang atas penurunan hak atas asetnya yang diperoleh dari lelang dengan status dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

### **1. Manfaat Teoritis**

Bagi akademisi dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebuah sumbangan pemikiran, menambah wawasan dan pengetahuan ilmu hukum serta diharapkan sebagai pengembangan ilmu hukum yang secara teori dipelajari sebagai bagian dari dunia pendidikan hukum.

### **2. Manfaat Praktis.**

- a. Dari hasil penelitian ini dapat memberikan suatu masukan dan acuan bagi para praktisi perbankan atau masyarakat yang ingin memiliki asset tanah dengan menjadi peserta lelang jaminan tetapi ragu apakah hasil lelang tersebut bisa diproses balik namanya.
- b. Dari hasil penelitian ini bagi bank selaku perusahaan jasa keuangan atau badan hukum/perusahaan secara umum diharapkan tidak ragu atau takut jika ingin memiliki tanah hasil lelang terutama tanah yang berasal dari jaminan kredit bermasalah.

## **1.5 Kajian Teoritis**

### **1.5.1 Pengertian Bank**

Adalah badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas yang bertujuan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan/tabungan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, yang terdapat dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU

Perbankan), ada 2 (dua) jenis bank yang ada dan beroperasi di Indonesia yaitu Bank Umum (Konvensional) dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

Dalam Perbankan dikenal beberapa prinsip dan asas yaitu:<sup>3</sup>

#### 1. Prinsip Kepercayaan

Prinsip ini mengharuskan bank harus memberikan layanan perbankan sesuai standar yang ditetapkan Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan, yang terpercaya dan mampu diandalkan. Bank harus selalu memenuhi kewajiban-kewajiban sesuai hukum perbankan, termasuk dalam hal menjaga kerahasiaan informasi data-data nasabah dan memperlakukan nasabah dengan baik, adil dan bijaksana. Bank juga harus memiliki sistem keamanan, pengamanan dan pengendalian internal yang cukup untuk mencegah terjadinya kebocoran, pencurian, atau penyalahgunaan informasi data dan dana nasabah. Jika terjadi kerugian atau kesalahan yang ditimbulkan dalam layanan perbankan, bank harus segera merespon dan memperbaiki kesalahan yang ditimbulkan terutama yang berakibat kerugian bagi nasabah. Dengan dipenuhinya prinsip kepercayaan, bank dapat menjaga dan mempertahankan kepercayaan nasabah dan meningkatkan serta memperkuat stabilitas dalam sektor keuangan.

#### 2. Prinsip Kerahasiaan

Bank diwajibkan merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan data pribadi nasabah dan jumlah asset nasabah baik berupa uang milik nasabah atau perihal jaminan yang tersimpan di bank. Para nasabah akan semakin percaya kepada bank dan memanfaatkan jasa dan fasilitas yang diberikan bank, jika bank

---

<sup>3</sup> SIP LAW FIRM, "Kenali, Prinsip dan asas hukum Perbankan Indonesia", <https://siplawfirm.id/kenali-prinsip-dan-asas-hukum-perbankan-indonesia/?lang=id>, diakses pada 5 Juni 2023.

menjamin bahwa dapat merahasiakan dan tidak ada penyalahgunaan data dan aset terkait simpanannya.

### 3. Asas Kehati-hatian

Setiap melakukan kegiatan usaha harus sesuai dengan prinsip kehati-hatian, ini bertujuan untuk menjaga kepercayaan masyarakat kepada bank tetap tinggi, sehingga masyarakat mau dan bersedia serta tidak ragu-ragu menyimpan uangnya dan melakukan pinjaman di bank serta kepentingan nasabah terlindungi, asas kehati-hatian dikenal dengan sebutan prinsip “*prudential banking*”. Prinsip ini membuat dan mengharuskan bank melakukan penilaian terhadap risiko secara ketat dan cermat dengan cara memperkuat manajemen risiko serta melakukan diversifikasi portofolio, tetap menjaga likuiditas yang memadai, melakukan tindakan preventif dan korektif sesuai dengan keadaan, situasi, kondisi dan perkembangan pasar, pelanggaran atas prinsip kehati-hatian dapat mengakibatkan pemberian sanksi secara administratif, bahkan hingga pencabutan izin usaha bank.

### 4. Asas Mengenal Nasabah

Prinsip ini berlaku secara nasional bahkan juga internasional. Prinsip ini mewajibkan bank untuk mengetahui, mengenal dan memverifikasi keadaan dan identitas nasabah serta memantau semua transaksi keuangan nasabah dengan tujuan untuk menghindari dan mencegah tindakan pencucian uang (*money laundering*) dan penyimpangan lainnya seperti pendanaan terorisme, Pelanggaran asas ini dapat berakibat bank terkena sanksi administratif, bahkan sampai pencabutan izin usaha bank. Oleh sebab itu, bank harus selalu

memastikan bahwa proses pengenalan nasabah dilakukan dengan baik dan benar serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### 1.5.2 Pengertian Perjanjian Kredit

Menurut Pasal 1313 BW Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 BW yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Kredit berasal dari bahasa Latin *credere* yang artinya kepercayaan akan kebenaran atau *credo* yang berarti saya percaya.<sup>4</sup> Secara umum kredit adalah fasilitas keuangan berupa pemberian pinjaman yang diberikan oleh Pemberi pinjaman (kreditur) kepada penerima pinjaman (debitur) dengan cara pengembalian/cara pelunasan dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan hingga sampai batas waktu yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan, angsuran berisi pinjaman pokok beserta bunga atau jasa lainnya, apabila terjadi keterlambatan maka dibebankan denda sebagai sanksi yang harus diterima sebagai penalty atau hukuman, kredit dapat menyertakan jaminan atau tidak tergantung kesepakatan antara para pihak.

---

<sup>4</sup> Fransiska Adella, "Kredit: Pengertian, Jenis, hingga prinsipnya", <https://www.finansialku.com/definisi-kredit/> diakses pada 13 Januari 2020.

Menurut UU Perbankan, kredit adalah suatu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang diberikan bank kepada perseorangan atau badan usaha, 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.

Sedangkan Perjanjian Kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain baik perorangan maupun badan hukum sebagai debitur (juga penjamin) yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga,<sup>5</sup> dan pemberian denda apabila terjadi keterlambatan.

Perjanjian Kredit mempunyai fungsi sebagai berikut:<sup>6</sup>

1. Sebagai Perjanjian Pokok;
2. Sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
3. Sebagai alat untuk melakukan monitoring (pemantauan) kredit.

### **1.5.3 Pengertian Lelang**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) lelang adalah penjualan di depan orang banyak (dengan tawaran atas-mengatasi) dipimpin Pejabat Lelang. Pemenang Lelang diputuskan oleh Pejabat Lelang selaku wakil dari penjual setelah batas waktu ditentukan telah usai, Calon pembeli dengan Penawaran harga

---

<sup>5</sup> Tim Hukumonline, "Yuk Pahami Hukum Jaminan dan Perjanjian Kredit di Indonesia", <https://www.hukumonline.com/berita/a/yuk-pahami-hukum-jaminan-dan-perjanjian-kredit-di-indonesia-lt5d9b211828b1e/?page=1> diakses 7 Oktober 2019.

<sup>6</sup> Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana (Divisi dari Prenadamedia Group), Jakarta, h. 72.

tertinggi merupakan pemenang lelang. Lelang mempunyai unsur yang sama dengan jual beli biasa.<sup>7</sup>

Pelaksanaan dan tata cara pelelangan diatur tersendiri dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Menurut Ngadijarno dkk, dalam peraturan perundang-undangan tentang lelang ditemukan adanya beberapa asas lelang, antara lain yaitu:<sup>8</sup>

#### 1. Asas Keterbukaan

Seluruh lapisan masyarakat diharapkan dapat mengetahui adanya proses dan rencana lelang serta mempunyai kesempatan turut serta yang sama dalam mengikuti lelang, oleh sebab itu, setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan dan didahului dengan menerbitkan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk menghindari dan mencegah terjadinya praktek persaingan usaha kurang/tidak sehat bagi peserta lelang, dan mengurangi atau menghilangkan terjadinya kesempatan dilakukannya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme.

#### 2. Asas Keadilan

Proses pelaksanaan lelang harus dapat menciptakan dan memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi para pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk menghindari dan mencegah terjadinya keberpihakan/berat sebelah Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya untuk kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual

---

<sup>7</sup> Yudha Cahya Kumala, 2021, *Lelang Indonesia (Serba serbi Lelang dan Pelaksanaanya di Indonesia)*, Deepublish (Grup Penerbitan CV. Budi Utama), Sleman-Yogyakarta, h. 6.

<sup>8</sup> Muchlisin Riadi, "Lelang/Penjualan Umum (Pengertian, Fungsi, Jenis, Asas dan Prosedur)" <https://www.kajianpustaka.com/2020/05/lelang-pengertian-fungsi-jenis-asas-dan-prosedur.html> diakses 16 Mei 2020.

dilarang/tidak boleh menentukan nilai limit penjualan obyek lelang secara sewenang-wenang/sepihak yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

### 3. Asas Kepastian Hukum

Pelaksanaan lelang yang telah selesai dilaksanakan diharapkan dapat menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang turut serta dan berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Pejabat Lelang dan pembeli dapat untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya dengan bukti adanya risalah lelang.

### 4. Asas Efisiensi

Asas ini menjamin pelaksanaan lelang dapat dilakukan dengan waktu yang cepat dan dengan biaya yang relatif murah daripada proses melalui pengadilan karena lelang dilakukan pada waktu dan tempat yang sudah ditentukan dan pembeli ditentukan dan disahkan pada saat itu juga.

### 5. Asas Akuntabilitas

Lelang yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang diharapkan dapat dan bisa dipertanggungjawabkan kepada para pihak yang berkepentingan terutama kepada peserta/pemenang lelang. Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi proses yang sesuai dengan prosedur lelang, administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

#### **1.5.4 Pengertian Hak Tanggungan**

Adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang-utang tertentu, Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada agunan yang berstatus sudah bersertipikat,

baik Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Pembuktian bahwa sebuah agunan telah dibebani hak tanggungan adalah dengan munculnya sebuah sertipikat Hak Tanggungan atas tanah tersebut yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat.

#### **1.5.5 Pengertian Rencana Tata Ruang Wilayah atau RTRW**

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Persetujuan Penerbitan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang, mendefinisikan Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segala unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan aspek administrasi, Perencanaan itu digunakan sebagai pedoman dan acuan untuk mengendalikan dan memanfaatkan sebuah ruang dengan tujuan rencana pembangunan jangka menengah dan jangka panjang daerah, pengembangan wilayah suatu daerah, mewujudkan keseimbangan dalam pembangunan suatu wilayah daerah, menciptakan iklim investasi yang dilakukan pemerintah beserta masyarakat, pedoman penyusunan rencana tata ruang dengan rinci dan baik, pengendalian dalam penataan beserta pengembangan wilayah

kota/daerah yang meliputi penetapan peraturan (zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta peneanaan sanksi) dan acuan dalam administrasi dalam bidang pertanahan.<sup>9</sup>

### **1.5.6 Pengertian Jaminan dan Agunan**

Menurut Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang dimaksud jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya (kredit) sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam Pasal 1131 BW yang berbunyi "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu".

Dapat didefinisikan bahwa Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh pemberi pinjaman (kreditur) untuk menimbulkan keyakinan bahwa nanti penerima pinjaman (debitur) akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perjanjian.

Sedangkan Agunan menurut Undang-Undang Perbankan adalah jaminan tambahan yang diserahkan debitur kepada Bank, sifatnya hanya berupa jaminan

---

<sup>9</sup> Gabriela Bunga, "Apa itu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)?" <https://kfmap.asia/blog/apa-itu-rencana-tata-ruang-wilayah-rtrw/1484> diakses 27 Agustus 2021.

tambahan, jika agunan hanya merupakan jaminan tambahan maka jaminan pokoknya adalah kesanggupan bayar debitur kepada bank.<sup>10</sup>

### 1.5.6 Pengertian Kredit Bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL)

Adalah pinjaman perbankan dengan kondisi pihak debitur gagal/tidak melakukan pembayaran yang dijadwalkan untuk jangka waktu tertentu.<sup>11</sup> Dapat dikatakan kredit dengan kategori kurang lancar, diragukan atau macet, jadi NPL menggambarkan kondisi dimana debitur sudah tidak mampu untuk membayar angsuran yang sedang berlangsung secara tepat waktu, rasio NPL berkisar di bawah 5% (lima persen) dari total kredit yang dikururkan, dikatakan “sangat sehat” jika NPL di bawah 2% (dua Persen), dinilai “sehat” jika NPL 2% (dua persen) sampai dengan 5% (lima persen), apabila di atas 5% (lima persen), dapat dikatakan kalau jumlah kredit macet lebih banyak dari kredit yang lancar. NPL akan membuat modal dan keuntungan dari sebuah bank berkurang, dan jika terus dibiarkan, dapat memberikan dampak buruk pada pemberian kredit periode berikutnya.

Faktor terjadinya NPL:<sup>12</sup>

#### 1. Ketiadaan itikad baik debitur

Menurun/berkurangnya kemampuan keuangan/finansial debitur yang mengakibatkan tidak ada kemauan atau itikad baik dari debitur untuk menyelesaikan prestasinya tersebut.

---

<sup>10</sup> Ifa Latifa Fitriani, “Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit bank Konvensional”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Nomor 1 Volume 47 Tahun 2017, h. 134-149.

<sup>11</sup> Rafa Syawalia R., “NPL adalah: Pengertian, Perhitungan & Faktor Memengaruhi NPL” <https://landx.id/blog/npl-adalah-pengertian-perhitungan-npl-faktor-memengaruhi-npl/> diakses 06 Oktober 2022.

<sup>12</sup> Ibnu, “NPL: Pengertian, Faktor Penyebab, dan Masalah yang Bisa Ditimbulkan”, <https://accurate.id/ekonomi-keuangan/npl/> diakses 12 Mei 2022.

## 2. Kebijakan Pemerintah dan Bank Indonesia

Kebijakan pemerintah seperti dalam menaikkan harga Bahan Bakar Minyak sangat berimbas kepada perusahaan yang menggunakan Bahan Bakar Minyak sebagai penunjang utama dalam menjalankan kegiatan produksi dan operasionalnya, sehingga membutuhkan dana tambahan yang diambil dari anggaran lainnya terutama yang digunakan untuk melunasi pembayaran angsuran kredit, yang akhirnya berimbas pada ketepatan waktu pembayaran, debitur akan mengalami keterlambatan atau kesulitan dalam membayar hutangnya pada bank. Hal lain adalah ketika Bank Indonesia menaikkan BI Rate yang menyebabkan naiknya suku bunga kredit, ini membuat kemampuan debitur dalam melunasi pinjaman menjadi berkurang karena konsumen atau masyarakat lebih memilih menyimpan dan menabung uangnya di bank daripada harus membelanjakannya, perilaku ini pasti mempunyai dampak kepada kondisi perputaran uang/modal usaha debitur.

## 3. Kondisi perekonomian

Inflasi atau kenaikan harga barang secara menyeluruh yang terjadi terus menerus, dan perubahan kurs rupiah terhadap mata uang asing yang sifatnya memang cenderung fluktuatif.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Metode pendekatan**

Metode pendekatan yang dilakukan adalah yuridis normatif (hukum normatif) dengan Metode penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan

hukum dari sisi normatifnya. Oleh karena itu penelitian hukum difokuskan untuk mengkaji penelitian hukum tentang kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, yakni norma hukum yang terkait dengan Undang-Undang dan peraturan.

### **1.6.2 Sumber Bahan Hukum**

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan bahan-bahan hukum yang meliputi:

#### 1. Bahan hukum primer:

Bahan hukum primer adalah merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya bahan hukum yang mempunyai otoritas, bahan hukum terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan. Adapun bahan hukum primer tersebut meliputi beberapa Undang-undang, seperti:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA).
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
- c. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan).
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

- e. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- f. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2021-2041 (Perda RTRW).
- g. Undang-Undang maupun peraturan-peraturan yang masih terkait dengan permasalahan tersebut.

## 2. Bahan Sekunder:

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang digunakan sebagai pelengkap bahan hukum primer yang diperoleh dari buku teks, jurnal-jurnal, pendapat para sarjana, kamus-kamus hukum, kasus-kasus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan masalah penelitian.

### **1.6.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan penelitian berasal dari artikel-artikel, website-website, jurnal-jurnal yang berhubungan dengan permasalahan di atas, literatur-literatur, buku-buku, artikel-artikel digital, maupun media cetak, Selain itu, dengan memahami dan mengambil yang ada dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dan mengatur mengenai permasalahan yang akan dibahas, data-data tersebut merupakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dikumpulkan berdasarkan topik permasalahan yang telah dirumuskan dan diklasifikasi menurut sumber dan hirarkinya untuk dikaji secara komprehensif. Setelah pengumpulan data tersebut, metode yang

digunakan penulis adalah metode analisa secara kualitatif, yakni data yang telah diperoleh, dan dipilih, selanjutnya dikumpulkan, disusun, dan dipilah pilah menjadi satuan yang dapat dikelola, sehingga mendapatkan sesuatu yang penting dan sesuatu yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

#### **1.6.4 Analisa Bahan Hukum**

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian adalah studi kepustakaan dan aturan-aturan perundang-undangan, kemudian diuraikan, dihubungkan dan dianalisa sedemikian rupa, sehingga disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis guna menjawab perumusan masalah yang dirumuskan. Cara pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan kongkrit yang dihadapi.

#### **1.7 Pertanggungjawaban Sistematika**

Untuk mudah memahami dan mengerti pembahasan penelitian ini, maka dalam penulisan penelitian ini penulis menyusun secara sistematis penulisan penelitian ke dalam beberapa bab, jumlah ini dibagi menjadi 4 (empat) bab dan masing-masing bab antara lain sebagai berikut:

Bab I berisi tentang pendahuluan yang menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan. Bab

ini akan memberikan gambaran tentang penelitian yang akan dibahas di bab selanjutnya

Bab II akan memuat rumusan masalah pertama yang akan diteliti dan dibahas yaitu berisi tentang kedudukan peraturan perundang undangan terutama hierarki kedudukan peraturan menteri terhadap peraturan daerah serta pembahasan tentang kepemilikan tanah oleh Bank yang juga bentuk solusi penyelesaian terhadap tanah pertanian yang tidak dapat dikuasai oleh Bank.

Bab III berisi tentang tidak lanjut penyelesaian dari kredit bermasalah dalam perbankan serta penyelesaiannya dan tentang dampak yang ditimbulkan dari penurunan status tanah Hak Milik menjadi Tanah Hak Guna Bangunan beserta solusi agar bank tidak terlalu dirugikan akibat dari penurunan status tanah tersebut.

Bab IV merupakan bab penutup dan terakhir yang merupakan sebuah kesimpulan dari seluruh pembahasan penelitian dan memuat saran dari hasil seluruh pembahasan dari penelitian.