

# Thesis Full Akhmad Novie new.docx

*by Akhnad Nofrie Skripsi 11*

---

**Submission date:** 11-Jul-2023 09:13AM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2129398104

**File name:** Thesis\_Full\_Akhmad\_Novie\_new.docx (242.01K)

**Word count:** 16109

**Character count:** 105438

**TESIS**

**PENYELESAIAN PROBLEMATIKA BANK PEMENANG  
LELANG APABILA TERJADI PENURUNAN STATUS TANAH  
HAK MILIK MENJADI TANAH HAK GUNA BANGUNAN**

**Untuk Memenuhi Persyaratan  
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum  
Pada Program Studi Magister Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya**



**Diajukan Oleh :**

**Akhmad Novie Prihartanto**

**NPM: 21310007**

**PROGRAM STUDY MAGISTER HUKUM FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**2023**

**TESIS**

**PENYELESAIAN PROBLEMATIKA BANK PEMENANG  
LELANG APABILA TERJADI PENURUNAN STATUS TANAH  
HAK MILIK MENJADI TANAH HAK GUNA BANGUNAN**



**Diajukan Oleh :**

**Akhmad Novie Prihartanto**

**NPM: 21310007**

**PROGRAM STUDY MAGISTER HUKUM FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**2023**

**T E S I S**

**PENYELESAIAN PROBLEMATIKA BANK PEMENANG  
LELANG APABILA TERJADI PENURUNAN STATUS TANAH  
HAK MILIK MENJADI TANAH HAK GUNA BANGUNAN**

**Diajukan Oleh :**

**Akhmad Novie Prihartanto**  
**NPM: 21310007**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DIUJI**

**Tanggal .....**

Oleh

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum.

Dr. Agam Sulaksana, S.H., M.Kn.

Mengetahui  
Ketua Program Studi Magister Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

Dr. Joko Nur Sariono, S.H., M.H.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan berkah yang telah dilimpahkan-Nya sehingga dalam waktu singkat tesis ini dapat terselesaikan dan dan saya sangat gembira karena tesis ini dapat menambah pengetahuan di dunia pendidikan, peneliti menyadari tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan penuh kekurangan yang perlu diperbaiki karena masih kurangnya pengetahuan dan kemampuan dari peneliti sehingga memerlukan saran dan kritik dari semua pihak yang berkompeten dalam bidang ini termasuk para peneliti berikutnya.

Pada kesempatan ini peneliti menyampaikan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr., Sp.THT-KL(K), FICS., Selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
2. Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
3. Dr. Titik Suharti, S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali Program Studi Magister Hukum angkatan 2021.
4. Dr. Joko Nur Sariono, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Hukum.
5. Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I dan Dr. Agam Sulaksana., S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II.
6. Para Dosen Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukumnya yang bermanfaat.
7. Para Tenaga Pendidikan Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang telah membantu kelancaran proses administrasi selama penyusunan tesis ini.
8. Teman-teman angkatan 2021 selama menempuh Program Studi Magister Hukum yang selalu memberikan semangat dan motivasi dalam penyelesaian tesis ini.

Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi mahasiswa pada khususnya dan masyarakat pada umumnya, tesis ini saya dedikasikan untuk kedua almarhum orang tua saya, karena semasa hidup selalu memberi doa dan semangatnya agar saya terus belajar sampai saatnya kembali kehadirat-Nya

Surabaya,.....

Akhmad Novie Prihartanto

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Akhmad Novie Prihartanto

NPM : 21310007

Alama : Dusun Pasinan, RT: 014, RW: 003, Desa Pasinan Lemah Putih,  
Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur.

No. Telp (HP) : 085732968888

Menyatakan bahwa tesis yang berjudul: “ Penyelesaian Problematika Bank Pemenang Lelang Apabila Terjadi Penurunan Status Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya tesis tersebut ditemukan unsur plagiarism maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya,.....

Yang menyatakan,

Akhmad Novie Prihartanto

NPM 21310007

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	
KATA PENGANTAR.....	
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	
DAFTAR ISI.....	
ABSTRAK.....	
ABSTRACT.....	
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah .....	1
2. Tujuan Penelitian.....	4
3. Manfaat Penelitian.....	4
4. Kajian Teoritis.....	5
5. Metode Penelitian.....	10
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	12
BAB II KEPEMILIKAN OBYEK LELANG YANG TERKENDALA DENGAN PERATURAN DAERAH.....	14
A. Kedudukan Peraturan Menteri dan Peraturan Daerah.....	14
B. Kepemilikan Tanah Pertanian Oleh Perseroan Terbatas.....	26
BAB III PROBLEMATIKA BANK PEMENANG LELANG TERHADAP PENURUNAN STATUS TANAH HAK MILIK MENJADI HAK GUNA BANGUNAN.....	36
A. Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perbankan.....	36
B. Dampak Penurunan Status Tanah hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan	51
BAB IV PENUTUP .....	59
A. Kesimpulan.....	59
B. Saran.....	60
DAFTAR BACAAN	

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Penyelesaian Problematika Bank Pemenang Lelang Apabila Terjadi Penurunan Status Tanah Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan, Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui permasalahan tentang pemenang lelang yang tidak bisa melakukan balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional karena terkendala Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian hukum secara normatif dengan menggunakan pendekatan *statute approach*. *Statute approach* atau pendekatan Undang-Undang yang dilakukan dengan mengumpulkan undang-undang dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan isu hukum dan dicari solusi dan jawabannya.

Dari penelitian Tesis ini ditemukan proses balik nama dan penurunan hak oleh bank sebagai badan usaha perseroan terbatas terhadap obyek lelang yang terkendala oleh pemberlakuan Peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah dapat ditemukan solusi dan penyelesaiannya walaupun penyelesaian tersebut terasa memberatkan bank.

**Kata Kunci:** Peraturan daerah, Penyelesaian Kredit Bermasalah, Lelang.

## **Bab I**

### **PENDAHULUAN**

#### **I. 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 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 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

---

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

<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, Halaman 49 – 58. diakses dari <https://jurnal.pnj.ac.id/index.php/ekbis/article/view/4569/2496>

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 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 teralalui 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.

## **II. 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?

## **III. 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 bagaimana tindak lanjut bank sebagai pemenang lelang atas penurunan hak atas asetnya yang diperoleh dari lelang dengan status dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

## **IV. 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.

## **V. Kajian Teoritis**

### **1. Pengertian Bank**

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, 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:

- 1) Bank Umum (Konvensional), Bank Umum memberikan layanan terkait pembayaran dan peredaran uang, dapat memberikan kredit sampai dalam skala besar, kepemilikan Bank Umum ada 2 yaitu bank yang dimiliki oleh pemerintah dan bank yang dimiliki oleh swasta, pemerintah hanya memiliki 4 (empat) buah bank yaitu Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Tabungan Negara (BTN) dan Bank Mandiri, selain bank tersebut bank-bank yang ada di Indonesia adalah milik Swasta. Ada juga bank daerah yang menjadi milik daerah atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) seperti Bank Jatim, Bank Jateng dan Bank Jabar Banten (BJB).

- 2) Bank Perkreditan Rakyat (BPR), BPR lebih sempit dalam kegiatan usahanya karena dilarang melayani giro, valas dan perasuransian dan hanya dapat memberikan kredit dalam skala kecil dan menengah, tetapi ada juga BPR yang juga melayani penyimpanan tabungan bagi nasabahnya. Kepemilikan BPR juga ada 2 yaitu yang dimiliki oleh pemerintah (umumnya Pemerintah Tingkat II) dan BPR swasta.

## **2. Pengertian Perjanjian Kredit**

- a. 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.
- b. Kredit berasal dari bahasa Latin 'credere' yang artinya kepercayaan akan kebenaran atau 'credo' yang berarti saya percaya.<sup>3</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.

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

---

<sup>3</sup> Fransiska Adella, S.T., "Kredit: Pengertian, Jenis, hingga prinsipnya", dalam alamat <https://www.finansialku.com/definisi-kredit/> diunduh tanggal 13 Januari 2020

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>4</sup> dan pemberian denda apabila terjadi keterlambatan.

Perjanjian Kredit mempunyai fungsi sebagai berikut:<sup>5</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.

### **3. Pengertian Lelang**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) lelang adalah penjualan didepan 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 tertinggi merupakan pemenang lelang. Lelang mempunyai unsur yang sama dengan jual beli biasa.<sup>6</sup>

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

### **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,

---

<sup>4</sup> Tim Hukumonline, "Yuk Pahami Hukum Jaminan dan Perjanjian Kredit di Indonesia", dalam alamat <https://www.hukumonline.com/berita/a/yuk-pahami-hukum-jaminan-dan-perjanjian-kredit-di-indonesia-1t5d9b211828b1e/?page=1> diunduh tanggal 7 Oktober 2019

<sup>5</sup> Hermansyah, S.H., M.Hum, Tahun 2005, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana (Divisi dari Prenadamedia Group), Jakarta, h. 72

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

sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 25, pasal 33, pasal 39 dan Pasal 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.

#### **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 penganan sanksi) dan acuan dalam administrasi dalam bidang pertanahan.<sup>7</sup>

#### **6. Pengertian Jaminan dan Agunan**

Menurut Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 tahun 1998, yang dimaksud jaminan pemberian kredit atau pembiayaan

---

<sup>7</sup> Gabriela Bunga, "Apa itu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)?" dalam alamat <https://kfmap.asia/blog/apa-itu-rencana-tata-ruang-wilayah-rtrw/1484> diunduh tanggal 27 Agustus 2021

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 tambahan, jika agunan hanya merupakan jaminan tambahan maka jaminan pokoknya adalah kesanggupan bayar debitur kepada bank.<sup>8</sup>

#### **7. 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>9</sup> Dapat dikatakan kredit dengan kategori kurang lancar, diragukan atau macet, jadi NPL menggambarkan kondisi di mana 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 dibawah 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.

---

<sup>8</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 diakses dari <http://www.jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/view/138>

<sup>9</sup> Rafa Syawalia R, "NPL adalah: Pengertian, Perhitungan & Faktor Memengaruhi NPL" dalam alamat <https://landx.id/blog/npl-adalah-pengertian-perhitungan-npl-faktor-memengaruhi-npl/> diunduh tanggal 06 Oktober 2022

Faktor terjadinya NPL:<sup>10</sup>

- a. Ketiadaan itikad baik debitur;  
Menurun/berkurangnya kemampuan keuangan/finansial debitur yang mengakibatkan tidak ada kemauan atau itikad baik dari debitur untuk menyelesaikan prestasinya tersebut.
- b. 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.
- c. 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.

## **VI. Metode Penelitian**

### **1. Metode pendekatan**

Metode pendekatan yang dilakukan adalah yuridis normatif (hukum normatif) dengan Metode penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur

---

<sup>10</sup> Ibnu, "NPL: Pengertian, Faktor Penyebab, dan Masalah yang Bisa Ditimbulkan", dalam alamat <https://accurate.id/ekonomi-keuangan/npl/> diunduh tanggal 12 Mei 2022

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.

## **2. Sumber Bahan Hukum**

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

### **a. 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:

- 1) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA).
- 2) Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
- 3) Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan).
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 5) Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bojonegoro tahun 2021 -2041 (Perda RTRW).
- 6) Undang Undang maupun peraturan-peraturan yang masih terkait dengan permasalahan tersebut.

### **b. 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.

### **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 diatas, literature-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.

### **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.

## **VII. Penanggungjawaban Sistematika**

Untuk mudah memahami dan mengerti pembahasan penelitian ini, maka dalam penulisan penelitian ini penulis menyusun secara sistematis penulisan penelitian kedalam 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 Penanggungjawaban Sistematika Penulisan.

Bab II berisi tentang kedudukan peraturan perundang undangan terutama kedudukan peraturan menteri dan peraturan daerah serta pembahasan tentang peraturan yang mengakibatkan tanah yang dimenangkan melalui lelang untuk proses balik namanya tidak bisa dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat karena dianggap berlawanan dengan peraturan yang berlaku.

Bab III berisi tentang tidak lanjut penyelesaian kredit bermasalah dalam perbankan serta penyelesaiannya sebelum dilakukan lelang dan tentang s tanah lelang yang dimenangkan bank apabila terjadi perubahan status tanah Hak Milik menjadi Tanah Hak Guna Bangunan.

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

## **BAB II**

### **KEPEMILIKAN OBYEK LELANG OLEH BANK YANG TERKENDALA DENGAN PERATURAN DAERAH**

#### **A. Kedudukan Peraturan Menteri dan Peraturan Daerah**

Dalam pasal 1 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara Hukum, Negara Hukum adalah sebuah negara konstitusional yang membatasi antara kekuasaan pemerintah dengan hukum, hal ini menekankan bahwa semua aspek dalam kebangsaan, kenegaraan, kehidupan bermasyarakat, dan pemerintahan harus berdasarkan hukum, semua perbuatan yang dilakukan warga negaranya diatur dalam peraturan yang mengatur, peraturan tersebut mengikat dan harus dilaksanakan atas perintahnya dan ditinggalkan atas larangannya, pelanggaran terhadap sebuah larangan mempunyai sanksi-sanksi sebagai bukti tegasnya sebuah peraturan.

Menurut Aristoteles terdapat bentuk hukum yaitu yang tertulis dan tidak tertulis,<sup>11</sup> hukum tertulis mengikat manusia yang sifatnya lebih luas dan lebih teratur, hukum tertulis selalu mengalami pembaharuan dengan mengikuti kondisi dan situasi yang terus mengalami perkembangan contohnya adalah Undang-Undang dan peraturan pelaksanaannya, sedangkan hukum yang tidak tertulis merupakan sebuah kebiasaan turun menurun yang dilakukan berulang ulang dengan jangka waktu yang sangat lama seperti hukum adat.

Indonesia dalam hal ini yang merupakan negara hukum yang selalu berpedoman dengan hukum yang tertulis juga mengakui hukum adat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang”.

---

<sup>11</sup> Citra Ayu Kishardian Salsabilla, M Daffa Syahreza Al-Imron, Ridzky Ramadhan S.P , Sarah Hastriani, “Konsep Hukum dan Keadilan Dalam Prespektif Aristoteles”, *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora*, Volume 1, Nomor 1, Tahun 2022, Halaman 1-25, diakses dari <https://journal.forikami.com/index.php/nusantara/article/view/172>

Ini berarti hukum adat yang tidak tertulis memiliki kedudukan yang sama dengan hukum lainnya yang berlaku di Indonesia mengingat pengakuan terhadap hukum tidak tertulis di samping Undang-Undang Dasar itu sendiri.<sup>12</sup> Hukum adat tetap berjalan walaupun hanya sanksi administratif saja, dan beberapa hukum adat dijadikan sebagai masukan dasar atau referensi dalam membuat peraturan yang bersifat tertulis di suatu daerah, karena hukum adat bersifat lokal maka peraturan tiap tiap daerah mempunyai perbedaan dalam peraturan tertulisnya.

Dalam setiap negara hukum pasti memiliki sebuah peraturan tertulis dan itupun jumlahnya puluhan bahkan ada yang mencapai ribuan tidak terkecuali Indonesia, peraturan harus dibentuk untuk mengatur kebijakan dalam semua hal kehidupan yang memang dibutuhkan, sebuah peraturan dibuat untuk menjaga penduduknya agar ketertiban, keteraturan dan keseimbangan dan menghindari terjadinya kekacauan dan penyimpangan yang mengakibatkan kerugian bagi negara maupun masyarakatnya, peraturan yang dibuat di Indonesia mempunyai tingkat dan kewenangan masing-masing tergantung siapa yang membuat, dengan maksud dan untuk tujuan apa peraturan tersebut dikeluarkan.

Menurut Hans Kelsen dengan Teori Stufenbau yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang, di mana norma hukum yang paling rendah harus berpegangan pada norma hukum yang lebih tinggi, dan kaidah hukum yang tertinggi (seperti Konstitusi) harus berpijak dan berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar (grundnorm). Berkaitan dengan Grundnorm di Indonesia adalah UUD 1945 sebagai dasar dan Hukum tertinggi, Teori Stufenbau dikenal dengan Hierarki Norma yaitu norma yang dibawah tidak boleh bertentangan dengan hukum yang berada di atasnya, dan hukum yang paling tinggi tidak boleh bertentangan dengan Grundnorm.<sup>13</sup>

Selanjutnya teori stufenbau tersebut dikembangkan dan disempurnakan oleh Hans Nawiasky, dengan mengatakan bahwa suatu norma hukum dari negara

---

<sup>12</sup> Dr. Hj. Muskibah, S.H., M.Hum. "Kedudukan Hukum Adat Dalam Sistem Hukum Indonesia" dalam alamat <https://www.metrojambi.com/kolom/13528319/Kedudukan-Hukum-Adat-Dalam-Sistem-Hukum-Indonesia>, diunduh tanggal 31 Agustus 2019

<sup>13</sup> Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., 2017, *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang Undangan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, h.41

manapun selalu berlapis-lapis dan berjenjang-jenjang, teori itu disebut dengan *theorie von stufenufbau der rechtsordnung* dan ini merupakan pencerminan dalam sistem norma hukum Negara Republik Indonesia, teori norma tersebut menyatakan bahwa dengan Susunan norma teori tersebut adalah:<sup>14</sup>

1. Norma fundamental negara (*Staatsfundamentalnorm*);
2. Aturan dasar negara (*staatsgrundgesetz*);
3. Undang-undang formal (*formell gesetz*); dan
4. Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*verordnung en autonome satzung*)

<sup>5</sup> Dalam norma hukum Negara Republik Indonesia, norma-norma hukum yang berlaku berada dalam sebuah sistem yang berlapis-lapis, bertingkat-tingkat, berjenjang-jenjang, serta berkelompok-kelompok, dimana suatu norma sudah berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, dan norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang di atasnya/ lebih tinggi lagi dan demikian seterusnya sampai kepada norma dasar negara (*Staatsfundamentalnorm*) Republik Indonesia yaitu Undang Undang Dasar 1945.

Berdasarkan teori Hans Nawiasky dan Hans Kelsen, tokoh hukum Indonesia A. Hamid S. Attamimi membandingkannya dan menerapkannya pada susunan norma hukum di Indonesia, dari perbandingan tersebut terciptalah susunan tata hukum yaitu:<sup>15</sup>

1. Norma Fundamental Negara (*Staatsfundamentalnorm*) adalah Pancasila yang terdapat dalam Pembukaan Undang Undang Dasar 1945;
2. Aturan Dasar Negara/Aturan Pokok Negara (*Staatsgrundgesetz*) adalah Batang Tubuh UUD 1945, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR) dan Konvensi Ketatanegaraan;
3. Undang-Undang Formal (*Formell Gesetz*) adalah Undang-Undang;

---

<sup>14</sup> Ibid. h.41

<sup>15</sup> Muhammad Fikri Hanafi, Sunny Ummul Firdaus, "Implementasi Teori Hans Nawiasky Dalam Peraturan Perundangundangan Di Indonesia", *Sovereignty-Jurnal Demokrasidan Ketahanan Nasional*, Volume 1, Nomor 1, Tahun 2022, Halaman 79-83. diakses dari <https://journal.uns.ac.id/Sovereignty/article/view/192>

4. Peraturan Pelaksanaan dan Peraturan Otonom (Verordnung & Autonome Satzung) adalah secara hierarki mulai dari Peraturan Pemerintah (PP) hingga Keputusan Bupati atau Walikota.

Teori stufenbau di Indonesia diadopsi kedalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang telah mengalami beberapa kali perubahan dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2015 untuk perubahan yang pertama dan Undang Undang Nomor 13 Tahun 2022 untuk perubahan yang kedua (UU Perundang Undangan), Undang-Undang inilah yang dijadikan pedoman dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Untuk menjaga dalam peraturan tidak terjadi tumpang tindih dan saling bertentangan maka dikenal 3 (tiga) asas hukum asas yaitu:<sup>16</sup>

1. Lex Superior derogat legi inferiori dalam hal ini dapat diartikan peraturan yang lebih tinggi dapat meniadakan keberlakuan peraturan yang dibawahnya atau lebih rendah. Artinya, peraturan yang lebih tinggi mengenyampingkan peraturan yang lebih rendah. Asas ini hanya berlaku terhadap dua peraturan yang secara hierarki tidak sederajat dan saling bertentangan.
2. Lex Posterior derogat legi Priori dalam hal ini dapat diartikan bahwa sebuah peraturan yang baru dapat meniadakan keberlakuan peraturan yang lama. Asas ini hanya dapat diterapkan dalam keadaan apabila norma hukum yang baru memiliki kedudukan yang lebih tinggi atau sederajat dari peraturan yang lama. maksudnya bahwa hubungan antar norma merupakan hubungan antara "superordinasi" dan "subordinasi" dimana validitas norma yang lebih rendah selalu bersumber dari norma yang lebih tinggi. Tujuannya untuk mencegah ketidakpastian hukum yang mungkin timbul saat terdapat dua peraturan yang sederajat berdasarkan hierarki.
3. Lex Spesialis derogat legi generali mempunyai makna dan diartikan bahwa hukum yang bersifat khusus dapat mengesampingkan hukum yang bersifat

---

<sup>16</sup> Suma Anio Lui Alamsyah, "Memahami 3 Asas Hukum Lex superior, Lex spesialis, lex posterior", dalam alamat <https://accounting.binus.ac.id/2022/11/22/memahami-3-asas-hukum-lex-superior-lex-spesialis-dan-lex-posterior/> diunduh tanggal 22 November 2022

umum. Asas hanya berlaku terhadap dua peraturan yang secara hierarki sederajat dan mengatur mengenai materi yang sama.

Menurut Retno Saraswati arti tata urutan atau hierarki atau tingkatan dalam Tata Hukum /Peraturan Perundang-undangan merupakan bentuk dan wujud serta penjawantahan dari 3 (tiga) asas hukum diatas adalah:<sup>17</sup>

- a. Peraturan hukum atasan merupakan dasar hukum pembentukan peraturan hukum bawahan.
- b. Peraturan hukum bawahan merupakan pelaksanaan peraturan hukum atasan, oleh karena itu sifat dan kedudukannya lebih rendah/dibawahnya dan materi muatannya tidak boleh bertentangan.
- c. Manakala terdapat dua peraturan Perundang-undangan dengan materi muatan mengatur materi sama dan dengan kedudukan sama/sejajar maka berlaku peraturan perundang-undangan baru.

Peraturan yang dibuat memiliki kedudukan tersendiri dan diberlakukan dalam lingkup wilayah yang sesuai dengan hierarki tergantung lembaga pembuatnya dan ini dijelaskan dalam Pasal 7 ayat (1) UU Perundang Undangan, dengan susunan mulai dari yang paling tinggi yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR);
3. Undang-Undang (UU)/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang (PERPU);
4. Peraturan Pemerintah (PP);
5. Peraturan Presiden (PERPRES);
6. Peraturan Daerah Provinsi (Perda Tingkat I);
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota (Perda Tingkat II).

Peraturan-perundang undangan diatas selain menentukan kedudukan dan ruang lingkup juga menentukan kekuatan hukumnya, UUD 1945 adalah sebuah peraturan pokok/utama yang dijadikan dasar dari peraturan lainnya dan merupakan

---

<sup>17</sup> Dian Agung Wicaksono, "Implikasi Re-Eksistensi TAP MPR dalam Hierarki Peraturan Perundang Undangan Terhadap Jaminan Atas Kepastian Hukum Yang Adil di Indonesia", *Jurnal Konstitusi*, Volume 10, Nomor 1, Terbit (Maret) 2013, Halaman 143-178.  
diakses dari <https://jurnalkonstitusi.mkri.id/index.php/jk/article/view/1017>

peraturan tertinggi yang darinya turun peraturan-peraturan turunan yang berfungsi sebagai penjabaran dan pelaksana dari undang Undang Dasar tersebut, semua peraturan yang diterbitkan harus berdasarkan dengan Undang Undang Dasar dan tidak boleh bertentangan, sesuai dengan susunan dan urutan diatas peraturan dibawahnya atau yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan diatasnya atau yang lebih tinggi.

Selain hierarki peraturan sesuai dengan pasal 7 ayat (1) UU Perundang Undangan ada beberapa jenis peraturan perundang-undangan yang juga termuat dalam Pasal 8 ayat (1), yang diakui dan mempunyai kekuatan hukum seperti peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR), Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), Dewan Perwakilan Daerah (DPD), Mahkamah Agung (MA), Mahkamah Konstitusi (MK), Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), Komisi Yudisial (KY), Bank Indonesia (BI), Menteri, lembaga, badan, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPR) Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

#### **Kedudukan Peraturan Menteri**

Menteri adalah Pejabat yang diangkat oleh Presiden dan bertugas dalam membantu presiden, keberadaan menteri diatur dalam Pasal 17 UUD 1945, Menteri memimpin perangkat pemerintah yang membidangi urusan dan bidang tertentu dalam pemerintah yang disebut dengan kementerian, menteri yang memimpin sebuah departemen diberi kewenangan untuk membuat peraturan menteri dalam departemen yang dipimpinnya hal tersebut guna menunjang jalannya roda pemerintahan.

Ada beberapa regulasi tentang hierarki peraturan perundang undangan sebelum diterbitkan dan diberlakukannya Undang Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Perundang Undangan, yaitu:

1. Ketetapan MPRS Nomor XX/MPRS/1966, tentang Memorandum DPR-GR mengenai Sumber Tertib Hukum Republik Indonesia Dan Tata Urutan



Peraturan Perundangan Republik Indonesia dengan Susunan Hierarki sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945);
  - 2) Ketetapan MPR/TAP MPR;
  - 3) Undang-Undang (UU)/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU);
  - 4) Peraturan Pemerintah (PP);
  - 5) Keputusan Presiden (Kepres);
  - 6) Peraturan-peraturan pelaksanaan lainnya, seperti :
    - Peraturan Menteri (Permen);
    - Instruksi Menteri;
    - dan lain-lainnya
2. Ketetapan MPR Nomor III/MPR/2000 tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Perundang Undangan dengan susunan Hierarki sebagai berikut:
- 1) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945);
  - 2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR);
  - 3) Undang-Undang (UU);
  - 4) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU);
  - 5) Peraturan Pemerintah (PP);
  - 6) Keputusan Presiden (Kepres);
  - 7) Peraturan daerah (Perda).
- Dengan diterbitkan dan diberlakukannya Ketetapan ini maka ketetapan sebelumnya yaitu Ketetapan MPRS Nomor XX/MPRS/1966 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang Undangan, dalam pasal 7 ayat (1) terdapat susunan hierarki perundang-undangan yaitu :
- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
  - 2) Undang-Undang (UU)/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU);
  - 3) Peraturan Pemerintah (PP);

- 4) Peraturan Presiden (Perpres);
  - 5) Peraturan Daerah (Perda).
4. Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 sebagai pengganti dari Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004, dengan munculnya Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 maka Undang Undang Nomor 10 Tahun 2004 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dari beberapa peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan diatas peraturan menteri hanya masuk dan disebutkan dalam hierarki peraturan yang terdapat dalam Ketetapan MPRS Nomor XX/MPRS/1966, sedangkan 3 (tiga) peraturan setelahnya tidak memasukkan peraturan menteri pada hierarki peraturan pembentukan perundang-undangan.

Pada UU Perundang Undangan keberadaan Peraturan Menteri terdapat pada Pasal 8 ayat (1), ketentuan tersebut jelaskan dengan penjelasan Pasal 8 ayat (1) dalam Undang Undang tersebut, sebagai berikut:

Yang dimaksud dengan "Peraturan Menteri" adalah peraturan yang ditetapkan oleh menteri berdasarkan materi muatan dalam rangka penyelenggaraan urusan tertentu dalam pemerintahan.

Dengan tidak masuknya peraturan menteri dalam hierarki dalam Pasal 7 ayat (1) membuat dipertanyakan dimanakah letak dan kedudukannya, tetapi walaupun peraturan menteri tidak termasuk pada Pasal 7 ayat (1), Menteri disebutkan dalam pasal 8 ayat (2) tersebut sebagai lembaga yang dapat menetapkan peraturan perundang-undangan. Keberadaan peraturan menteri dianggap termasuk sebagai peraturan perundang-undangan, Menurut pasal tersebut, peraturan menteri diakui keberadaannya serta mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan syarat:

1. Sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Peraturan Menteri dibentuk dan diterbitkan untuk dan karena ada perintah dari peraturan diatasnya seperti peraturan pemerintah, peraturan presiden atau Keputusan Presiden, tujuannya adalah sebagai pelaksana dalam mengatur ketentuan secara teknis, dibuat dengan praktis, detail dan sangat memerlukan keahlian khusus. Karena dalam peraturan perundang-undangan yang lebih

tinggi kebanyakan hanya mengatur secara umum, sehingga memerlukan peraturan lanjutan untuk mengatur secara khusus operasional jalannya peraturan di atasnya. Pembuatan Peraturan pelaksana akan lebih cepat karena tidak perlu peran lembaga Dewan Perwakilan Rakyat yang jika dilakukan akan membutuhkan waktu yang relatif lama, panjang dan rumit karena harus ada sidang pembahasan yang akan menimbulkan banyak perdebatan yang belum tentu peraturannya disetujui oleh lembaga Dewan Perwakilan Rakyat, peraturan pelaksana juga dibuat secara tepat, efektif dan efisien sesuai dengan peran dan tugas menteri serta departemen yang membidangnya.

2. Dibentuk berdasarkan kewenangan.

Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (2) yang dimaksud “kewenangan” adalah penyelenggaraan urusan tertentu pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Setiap menteri membidangi urusan dan departemen yang tugasnya memimpin dan mengurus departemen dalam membantu presiden, sebagai pembantu presiden setiap menteri diberi dan mempunyai kewenangan membentuk peraturan yang diperintahkan presiden atau Peraturan Pemerintah sesuai dengan bidang, urusan dan kinerja dari departemen yang dipimpinnya.

Dengan kedua syarat tersebut maka peraturan menteri adalah merupakan peraturan perundang-undangan yang dibentuk sebagai peraturan pelaksana dengan kewenangan delegasi,<sup>18</sup> yang berarti bahwa peraturan menteri bersifat sebagai pelaksana dari perintah peraturan yang di atasnya yang hanya mencakup terutama dalam bidang lingkup kerja dari kementerian yang bersangkutan. Karena bersifat delegasi maka Menteri bertanggung jawab sepenuhnya atas peraturan yang telah dikeluarkannya.

Salah satu contoh sebagai dasar pelimpahan kewenangan kepada menteri untuk membuat peraturan pelaksana terdapat dalam Pasal 52 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan, dalam pasal

---

<sup>18</sup> Moh Gandara, “Kewenangan Atribusi, delegasi dan Mandat”, *Khasanah Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, Nomor 3, Volume 2, Tahun 2020, Halaman 92-99 diakses dari <https://journal.uinsgd.ac.id/index.php/kh/article/view/8187>

menegaskan bahwa: "Ketentuan lebih lanjut mengenai penugasan dan tata kerja Staf Ahli Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan".

Apabila Peraturan Menteri itu diatur dan dimasukkan ke dalam hierarki, maka kedudukannya dapat diletakkan persis di bawah Peraturan Presiden. Hal ini karena presiden adalah pemegang kekuasaan yang yang paling kuat dan paling besar. Menteri diangkat oleh presiden dan bertugas membantu presiden menjalankan roda pemerintahan sehingga Menteri berada di bawah Presiden. Atas itulah, ketika Menteri mengeluarkan sebuah peraturan maka sudah pasti peraturan itu berada di bawah peraturan yang dikeluarkan oleh Presiden.

#### **Kedudukan Peraturan Daerah**

Dengan diterbitkannya Undang Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (UU Pemerintah Daerah) adalah bukti implementasi dari otonomi daerah, berdasarkan pasal 2 ayat (1) bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah Propinsi dan Daerah Propinsi itu dibagi atas daerah Kabupaten dan Kota, baik Propinsi, Kabupaten dan Kota mempunyai hak otonomi.

Dengan otonomi maka setiap daerah diberikan hak, wewenang, dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat, untuk mengurus dan mengatur sebuah wilayah dengan baik maka dibutuhkan regulasi, regulasi tersebut dalam bentuk Peraturan-peraturan, Peraturan-peraturan tersebut merupakan bentuk dari kemandirian pemerintah daerah dalam mengurus dan mengatur urusan pemerintahan daerah dan urusan rumah tangga daerah, peraturan-peraturan bagi daerah merupakan hak dari Pemerintah Daerah karena peraturan tersebut memang dibutuhkan sebagai wadah yang dapat menampung kehendak aspirasi masyarakat daerah dan melindungi masyarakat atas dampak dari berlakunya otonomi daerah. Peraturan-peraturan itu mempunyai sifat dan karakteristik berbeda antara tempat satu dengan tempat lainnya tergantung dengan kondisi, lingkungan, alam dan masyarakatnya.

Peraturan-peraturan itu disebut Peraturan Daerah (Perda) yang dibentuk berdasarkan pada pasal 236 ayat (1) guna menyelenggarakan Otonomi Daerah dan

Tugas Perbantuan, yang dimaksud dengan Tugas Perbantuan adalah penugasan dari Pemerintah Pusat kepada daerah dan/atau desa, dari pemerintah provinsi kepada kabupaten/kota dan/atau desa, dari pemerintah kabupaten/kota kepada pemerintah desa untuk melaksanakan tugas tertentu dengan kewajiban mempertanggungjawabkan pelaksanaannya, melaporkan dan menyampaikan kepada yang menugaskan,<sup>19</sup> atas dasar itu pemerintah daerah dapat membuat Perda dengan melihat situasi, tempat dan kondisi wilayah beserta masyarakat di daerah tersebut.

Dalam Perundang-undangan sebagaimana disebut dalam pasal 7 ayat (1) UU Perundang Undangan ditetapkan bahwa kedudukan Perda Propinsi dan Perda Kabupaten/Kota masuk dalam hierarki perundang-undangan, Perda adalah merupakan sebuah produk hukum sebagai landasan untuk mengatur sebuah daerah.

Dari sini kemudian muncul sebuah pertanyaan tentang tingkat, derajat dan kedudukan antara peraturan menteri dan Perda, perlu diperhatikan bahwa teori dan konsep bentuk negara Indonesia yaitu negara kesatuan, Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) terbagi atas pembagian kekuasaan secara vertikal antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Hal ini menempatkan bahwa pemerintah pusat berada di atas pemerintah daerah, dapat dikatakan bahwa peraturan yang dibentuk oleh pemerintah pusat termasuk peraturan menteri lebih tinggi tingkat dan kedudukannya dari peraturan yang dibentuk oleh pemerintah daerah, dengan alasan:

1. Dari karakteristiknya dapat dilihat dan diukur dari jangkauan keberlakuan kedua peraturan tersebut. Peraturan menteri berlaku secara nasional di seluruh provinsi di wilayah Indonesia, sangat berbeda dengan jangkauan Perda Kabupaten/ Kota yang hanya bersifat kedaerahan atau lokal dan hanya berlaku di wilayah kabupaten/kota dimana peraturan tersebut dikeluarkan.

---

<sup>19</sup> Aditya Mardiatuti, "Arti Tugas Perbantuan dalam Pemerintahan", dalam alamat <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6216859/arti-tugas-pembantuan-dalam-pemerintahan> diunduh tanggal 05 Agustus 2022

2. Bahwa Peraturan Menteri adalah peraturan tingkat pusat yang dibuat oleh Pemerintah Pusat yang isinya bersifat pelaksanaan dari peraturan di atasnya yang memiliki kewenangan dan keberlakuan yang bersifat nasional, dapat diartikan bahwa Peraturan Menteri merupakan peraturan perundang-undangan pemerintah tingkat pusat yang derajat dan tingkatannya paling rendah dalam tata urutan peraturan perundang-undangan Indonesia yang berlaku saat ini, karakter Peraturan Menteri pada dasarnya hampir sama dengan Peraturan Presiden, hanya saja posisi Peraturan Menteri berada di bawah Peraturan Presiden/Keputusan Presiden dan di atas Perda Propinsi atau Perda kabupaten/Kota.
3. Dalam pembentukan Perda yang merupakan produk hukum di daerah diatur dan mengacu kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 yang telah dirubah dengan Peraturan Menteri dalam negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 147 UU Pemerintah Daerah yang isinya bahwa Gubernur dalam hal ini sebagai wakil Pemerintah Pusat tidak membatalkan Perda Kabupaten/Kota dan Peraturan Bupati (Perbub) atau Peraturan Walikota (Perwali) yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan maka Menteri Dalam Negeri (Mendagri) melalui Direktur Jenderal Otonomi Daerah (Dirjen Otonoda) membatalkan Perda Kabupaten/Kota dan/atau Peraturan Bupati/Walikota.  
Jadi dalam hal ini Menteri Dalam Negeri ini mempunyai kewenangan untuk membatalkan Perda apabila isinya bertentangan dengan aturan di atasnya, hal ini menegaskan bahwa peraturan Menteri Dalam Negeri mempunyai tingkat dan kedudukan lebih tinggi dibanding Perda, ini berlaku terhadap menteri menteri lainnya jika peraturan yang dibuat Menteri sebagai pelaksana peraturan peraturan di atasnya.

## **B. Kepemilikan Tanah Pertanian oleh Perseroan Terbatas**

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 disebutkan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan tersebut menjadi dasar bagi Pemerintah Negara Indonesia dalam rangka mengelola Sumber Daya Alam (SDA) sekaligus mengatur hak-hak pemanfaatan dan penguasaan tanah, air dan ruang angkasa dengan prinsip prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan. Pemerintah sebagai penyelenggara negara dan yang bertanggung jawab memajukan kesejahteraan umum bagi rakyat Indonesia diberikan kewenangan sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang jumlahnya tidak akan dan tidak mungkin bertambah, maka pengaturan dan pengendalian dalam hal penggunaan tanah terutama tanah pertanian sangat diperlukan. Pengaturan dalam penggunaan tanah bertujuan agar penggunaan fungsi tanah dapat teratur dan terkontrol khususnya dalam perubahan status penggunaan fungsi tanah pertanian ke non pertanian, pengendalian diperlukan dalam mengurangi persoalan tanah atau lahan khususnya yang berkaitan dengan alih fungsi, Pengaturan dan Pengendalian fungsi lahan pertanian adalah upaya perlindungan lahan pertanian produktif serta perlindungan terhadap petani yang merupakan bentuk kebijakan yang strategis guna mewujudkan sistem pertanian yang berkelanjutan serta ketahanan pangan.

Untuk melindungi fungsi ruang agar lebih tertata maka diterbitkanlah Undang Undang Nomor 16 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan berdasarkan Undang Undang tersebut daerah kabupaten/kota diberi wewenang untuk menata dan mengelola wilayahnya.

Dalam melaksanakan dan menjalankan ketentuan-ketentuan Undang Undang tersebut, khususnya mengenai tata ruang wilayah Provinsi dan Kabupaten/Kota, maka masing-masing Provinsi dan Kabupaten/Kota membentuk Perda tentang Rencana Penataan Ruang wilayahnya. Masing-masing daerah membuat rencana

tata ruang sesuai dengan visi, misi dan ciri daerahnya serta sumber daya alam dan sumber daya manusianya. tak terkecuali kabupaten Bojonegoro yang juga mengeluarkan Perda RTRW yang bertujuan mewujudkan ruang Kabupaten Bojonegoro yang mampu mempertahankan dan meningkatkan sektor pertanian, mendukung pengembangan pariwisata, perindustrian pertambangan dan energi yang selaras dengan lingkungan hidup dan pemerataan pembangunan.

Dalam hal pengembangan dan peningkatan pertanian Perda tersebut dijadikan sebagai pedoman rujukan pembangunan tata ruang di kawasan kabupaten agar tidak terjadi alih fungsi lahan pertanian serta penyalahgunaan pemanfaat lahan pertanian, diharapkan keadaan daerah bisa lebih baik, lebih berkembang dan lebih maju sehingga dibutuhkanlah aturan penataan ruang, manfaat dari penataan ruang adalah:<sup>20</sup>

1. Mewujudkan keterpaduan pembangunan dalam wilayah kabupaten/kota.
2. Mewujudkan keserasian pembangunan antar wilayah kabupaten/kota dengan wilayah sekitarnya
3. Menjamin terwujudnya tata ruang wilayah kabupaten/kota yang berkualitas.

Perda RTRW merupakan instrumen hukum diharapkan dapat mengatur tata ruang daerah yang menyangkut berbagai kepentingan pembangunan baik antara pusat dan daerah, antar daerah, antar wilayah/sector, maupun antar pemangku jabatan dan kepentingan dapat berjalan dan dilakukan dengan selaras, serasi, seimbang, dan terpadu, melalui Perda RTRW ini penggunaan ruang telah diatur, dan dikelompokkan berdasarkan struktur dan fungsi ruang baik itu pemukiman, hutan, daerah industri, daerah pangan yang meliputi pertanian, perkebunan, tambak ataupun yang lainnya. Struktur dan fungsi ruang inilah yang menjadi dasar dalam penggunaan ruang.

Dengan berlakunya perda RTRW mengakibatkan peningkatan pengawasan, pengendalian dan pengketatan peralihan fungsi tanah dan status tanah, BPN yang merupakan Instansi dibawah Kementerian Agraria juga tidak sembarangan

---

<sup>20</sup> Direktorat Jenderal tata Ruang-Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Tata Ruang, "Perencanaan Tata Ruang: Pengertian dan Jenis", dalam alamat <https://tataruang.atrbpn.go.id/Berita/Detail/3736> diunduh tanggal 13 Mei 2023



mendaftarkan tanah terutama dari jual beli, Perda RTRW juga dijadikan salah satu acuan dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai Instansi Pertanahan.

Sejauh ini memang tidak ada/belum ada larangan dari Perda RTRW untuk menjaminkan tanah pertanian yang bukti kepemilikan tanah adalah Sertipikat Hak Milik yang berada dalam kawasan berlakunya perda kepada bank atau lembaga jasa keuangan, sehingga masih banyak pemilik tanah pertanian yang menjaminkan sertipikatnya kepada bank atau perusahaan jasa keuangan untuk penambahan modal untuk pembelian alat-alat pertanian, bibit/benih dan pupuk sebagai penunjang dalam menggarap tanah pertaniannya guna meningkatkan hasil panen.

Persoalan muncul ketika kredit yang diambil oleh petani dengan jaminan sertipikat Hak Miliknya mengalami macet dan harus di lelang, dan pemenang lelang adalah bank sebagai kreditur dimana sertipikat tersebut dijaminkan, kendala yang timbul adalah permohonan proses balik nama jaminan ke atas nama Bank dan penurunan hak dari Hak milik menjadi Hak Guna Bangunan ditolak BPN karena mengacu pada Perda RTRW, dengan alasan bahwa tanah yang didapat dari hasil lelang yang sebelumnya merupakan obyek yang dijadikan agunan oleh bank merupakan wilayah pertanian yang berfungsi sebagai daerah sumber pangan bagi wilayah kabupaten tersebut.

Prosedur dan tata cara lelang diatur dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang, pemenang lelang mendapatkan Kutipan Risalah lelang, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 93 ayat 2 point (1), risalah lelang berfungsi sebagai Akta Jual Beli sebagai bukti atas pengalihan hak atas tanah yang jadi obyek lelang, Risalah Lelang digunakan untuk proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional dimana letak tanah tersebut berada.

Dari kedudukan peraturan diatas seharusnya Peraturan Menteri mempunyai kedudukan diatas peraturan daerah, Risalah Lelang adalah sebagai pengganti dari Akta Jual beli dan dibuat oleh Pejabat yang Berwenang dalam hal ini Pejabat Lelang, sama seperti juga Akta Jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga merupakan pejabat yang berwenang dalam pembuatan

Akta Jual beli, Risalah Lelang merupakan akta otentik peralihan hak (acta van transport) atas barang sekaligus sebagai dasar hak penyerahan barang.<sup>21</sup>

Setelah dikaji lebih lanjut sikap penolakan BPN dalam hal ini tidak hanya berdasarkan Perda RTRW tetapi disebabkan juga karena domisili bank selaku pembeli dan pemenang lelang dengan objek lelang tersebut berada di daerah yang berlainan dengan arti bank tidak berdomisili di kabupaten tersebut, pembahasan tentang hal ini telah disebutkan dalam pasal 10 UUPA yang berbunyi “Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”.

Berdasarkan ketentuan pasal diatas maka pemilik tanah pertanian harus mengerjakan dan wajib mengusahakan sendiri tanahnya secara aktif, supaya ketentuan tersebut bisa dilaksanakan maka dibuatlah dan dikeluarkan ketentuan dan aturan untuk menghapuskan penguasaan tanah pertanian yang disebut “Absentee” atau “Guntai” yaitu pemilikan tanah yang letaknya diluar daerah tempat tinggal pemiliknya.<sup>22</sup>

Ketentuan-ketentuan tentang Absentee diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, yang didalamnya menjelaskan mengenai larangan dalam kepemilikan tanah absentee, yang bunyinya sebagai berikut:

“Dilarang untuk melakukan semua bentuk pemindahan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar Kecamatan di mana ia bertempat tinggal”.

Dengan demikian aturan di atas menegaskan bahwa semua bentuk-bentuk pemindahan hak atas tanah pertanian yang mengakibatkan penerima hak memiliki tanah secara absentee baik dilakukan oleh perseorangan ataupun badan hukum yang pemindahannya dilakukan secara sah adalah dilarang.

---

<sup>21</sup> Siska Nadia, “Keberadaan Kutipan Risalah Lelang”, dalam alamat <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pontianak/baca-artikel/15109/KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html> diunduh tanggal 15 Juni 2022

<sup>22</sup> Prof. Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti Jakarta, Jakarta, h.385

Setelah mempelajari larangan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa meskipun perolehan hak kepemilikan atas tanah pertanian tersebut sesuai dengan ketentuan ketentuan berasal dari pembelian lelang, akan tetapi pemenang lelang/pembeli yang menjadi pemilik hak atas tanah yang baru harus berdomisili di dalam satu kecamatan yang sama dengan letak tanah pertanian yang menjadi objek lelang.

Dengan diterbitkannya larangan tersebut bertujuan agar hasil dari tanah pertanian yang dikelola untuk sebagian besar dapat dinikmati oleh masyarakat pedesaan tempat letak tanah pertanian yang bersangkutan, karena dengan pemilik tanah bertempat tinggal di daerah tanah tersebut maka pengerjaan tanah dan hasil dari tanah itu lebih optimal. Jika pemenang lelang/pembeli tanah pertanian tidak menetap/berdomisili di luar kecamatan yang berbeda dengan letak/lokasi tanah pertanian ia akan dihadapkan pada kesulitan-kesulitan dalam pengurusan proses balik nama ataupun penurunan hak dari hak milik menjadi hak guna bangunan terhadap objek lelang tersebut.

Maka dalam hal ini terdapat beberapa hal penting yang harus diperhatikan dalam absentee, di antaranya:<sup>23</sup>

1. Tanah-tanah pertanian seharusnya wajib dikerjakan atau diusahakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya;
2. Pemilik tanah pertanian harus bertempat tinggal sama di kecamatan di mana tanahnya terletak (domisili yang sama);
3. Pemilik tanah pertanian yang berdomisili di luar kecamatan dimana letak tanahnya berada, wajib/harus mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah/kepemilikannya atau pindah ke kecamatan letak tanah tersebut;
4. Dilarang mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah pertanian kepada orang atau badan hukum yang berdomisili atau berkedudukan di luar kecamatan dimana tanahnya terletak;

---

<sup>23</sup> Dinalara Dermawati Butarbutar, S.H., M.H., "Mengatasi Kepemilikan tanah secara Absentee /Guntai", *Pakuan Law Review*, Volume 1, Nomor 2, Tahun 2015. diakses dari <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/929>

5. <sup>1</sup> Larangan pemilikan tanah secara absentee/guntai ini hanya berlaku untuk tanah pertanian.

Agar selanjutnya tidak terjadi pelanggaran terhadap larangan kepemilikan tanah absentee dan pemenang lelang tidak dirugikan atas pembelian tanah tersebut, maka hal-hal yang dilakukan oleh calon peserta lelang dapat melakukan langkah antisipasi sebagai berikut sebelum mengikuti lelang, yaitu dengan:

1. Melibatkan peran serta PPAT setempat, yang berkedudukan di kabupaten yang sama dengan dimana letak tanah tersebut berada, yang memahami proses pengalihan hak sesuai tugas dan fungsi dari PPAT itu sendiri.
2. Berkonsultasi ke BPN setempat dengan menggali informasi apakah tanah pertanian yang akan dilelang dapat dibeli oleh badan hukum, dan apakah tanah tersebut dalam wilayah pangan yang keberadaannya masuk dalam tata ruang kabupaten tersebut karena tanah pertanian yang tidak masuk dalam wilayah pangan, tidak produktif dan dekat dengan pemukiman masih dapat dimiliki oleh perorangan yang berdomisili diluar wilayah tersebut bahkan bisa dimiliki oleh badan hukum.

Agar permasalahan seperti diatas tidak terulang lagi kedepannya maka yang harus dilakukan oleh pihak-pihak kepentingan dan pemangku jabatan adalah:

1. Untuk Kantor Lelang sebagai lembaga pengelola lelang dalam melaksanakan lelang terhadap suatu objek hak atas tanah, perlu diperhatikan apakah peserta lelang telah memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang baru, agar tidak timbul persoalan hukum, yang pada akhirnya malah dapat merugikan pihak yang menjadi pembeli dan pemenang objek lelang tersebut, apabila objek lelang tersebut berupa tanah pertanian, sebaiknya waktu penayangan Pengumuman Lelang didalamnya disebutkan dan dicantumkan persyaratannya secara tegas, bahwa syarat untuk menjadi peserta lelang tempat tinggalnya harus sama atau paling tidak satu wilayah kecamatan dengan letak obyek lelang (tanah pertanian) tersebut berada, ini dibuktikan dengan menunjukkan identitas baik itu kartu tanda penduduk atau surat domisili yang dikeluarkan oleh kelurahan atau desa tempat tinggalnya, dan seharusnya dalam pengumuman lelang juga dipertegas lagi khususnya obyek yang di

lelang adalah tanah Pertanian,<sup>24</sup> harus dijelaskan mengenai status tanahnya, dengan maksud agar nantinya pembeli lelang dalam proses balik nama atas objek lelang tidak mengalami kesulitan karena berbenturan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 dimaksud.

2. Bank atau Lembaga Jasa keuangan selaku badan hukum harus mempelajari ketentuan-ketentuan yang disyaratkan sebelum mengikuti pelaksanaan lelang terutama dengan peraturan-peraturan yang tingkatnya nasional hingga daerah tentang hal-hal yang menimbulkan permasalahan dikemudian hari agar tidak semakin menjadi rugi apabila nanti keluar sebagai pemenang lelang, yang akhirnya asset yang didapatkan dari lelang jadi tidak berfungsi dan tidak dapat difungsikan dengan baik.
3. Departemen keuangan dan direktorat kekayaan negara juga harus mengkaji aturan aturannya mengenai syarat-syarat lelang terutama hal hal yang dilarang oleh aturan-aturan dari instansi lain terutama mengenai barang jaminan yang menjadi obyek lelang untuk menghindari benturan-benturan aturan atau aturan yang bertabrakan sehingga tidak merugikan masyarakat dalam hal ini pemenang lelang.
4. Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi tentang berlakunya perda RTRW agar masyarakat mengerti bahwa wilayahnya masuk dalam Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota sehingga tanah pertanian yang dimilikinya harus dijaga dan dirawat dengan baik sehingga apabila tanah pertanian miliknya dijual mereka tahu siapa pembeli yang berhak, dan tidak menjadikan barang jaminan di Bank, Leasing atau lembaga keuangan lainnya, karena hasil akhirnya tetap merugikan petani itu sendiri dan lembaga jasa keuangan tersebut.
5. Kepala Desa harus melakukan pemantauan dan pengawasan terhadap tanah pertanian diwilayahnya dan tidak memberikan persetujuan apabila ada

---

<sup>24</sup> Arifin Nurhantanto, “Hambatan Proses Balik Nama Objek Lelang Hak Tanggungan Tanah Sawah (Pertanian)”, dalam alamat <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12806/Hambatan-Proses-Balik-Nama-Objek-Lelang-Hak-Tanggungan-Tanah-Sawah-Pertanian.html> diunduh tanggal 06 Mei 2019

masyarakatnya menjaminkan sertipikat tanah miliknya yang berupa tanah pertanian kepada bank atau jasa keuangan, hal ini hanya bisa dilakukan dengan cara memperketat pemberian surat-surat keterangan yang dibuat dan dikeluarkan oleh desa, tetapi hal ini akan membuat dilematis karena dalam bertani banyak masyarakat membutuhkan modal untuk membeli bibit dan pupuk sehingga kebutuhan itu hanya bisa dipenuhi oleh lembaga jasa keuangan, tetapi permasalahan tersebut sebenarnya dapat diminimalisir dengan memfungsikan dengan baik Koperasi Unit Desa (KUD), dengan memaksimalkan kinerja KUD dapat mengurangi ketergantungan para petani kepada lembaga jasa keuangan dalam memenuhi modal pertanian, dengan adanya KUD maka kondisi keuangan petani dapat diawasi oleh Kepala Desa dengan melihat pembayaran angsuran oleh petani yang menjadi debitur koperasi, sehingga dapat dilakukan pencegahan apabila terjadi pengalihan hak kepada pembeli yang berasal dari luar desa, sehingga kepemilikan tanah pertanian tetap dimiliki orang dari desa yang sama dengan petani penjual.

Dengan penolakan proses balik nama dan penurunan hak tersebut oleh BPN, terutama alasan penolakan bukan karena kurangnya syarat-syarat administrasi tetapi memang aturan-aturannya tidak memperbolehkan, dari sini solusi alternatif yang dapat diambil adalah:

1. Menjual dengan melibatkan pemilik tanah

Dianggap tanah tersebut tidak pernah terjadi lelang (pemilik tanah masih sesuai dengan yang tercantum dalam sertipikat) selama belum didaftarkan ke BPN setempat maka belum dianggap ada peralihan hak, ini dilakukan dengan menghubungi pemilik tanah dan menjadikannya sebagai penjual, ada 2 (dua) cara proses dilakukan yaitu:

- a. Dengan Akta Jual Beli

Dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan letak tanah tersebut berada.<sup>25</sup> cara ini bisa dilakukan dengan syarat apabila sudah ada calon pembeli yang bersedia/berminat membeli tanah tersebut, dan syarat domisili juga

---

<sup>25</sup> Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., 2010, *Kiat Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa PT. Mizan Pustaka, Bandung, h. 16

harus terpenuhi yaitu harus bertempat tinggal dalam 1 (satu) kecamatan dimana tanah tersebut terletak.

- b. Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Dibuat secara notariil dihadapan Notaris manapun, cara ini dilakukan dengan syarat jika belum ada peminat/calon pembeli dan obyek jual beli akan dijual lagi kepada pihak lain,<sup>26</sup> Bank dalam hal ini bertindak sebagai pembeli dan penerima kuasa untuk menjual.

Cara-cara diatas mempunyai resiko-resiko yang harus ditanggung oleh bank, karena meminta debitur menjual tanahnya merupakan hal yang tergolong susah, jika debitur bersedia maka akan muncul biaya-biaya dan syarat-syarat yang harus ditanggung bank yaitu:

- 1) Debitur/pemilik jaminan pasti akan meminta kompensasi dari penjualan yang dilakukan, bahkan ada permintaan kompensasi tergolong diluar kewajaran, supaya nilai kompensasi yang diminta tidak terlalu besar dan wajar maka bank harus selalu melakukan pendekatan-pendekatan secara personal dan terus-menerus terhadap debitur maupun penjamin guna terlaksananya penandatanganan akta.
- 2) Resiko yang lain dan ini kerugian juga dari bank adalah ketika jaminan sudah terjual maka pembebanan pajak pembeli atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penjual atau Surat Setoran Pajak (SSP) akan ditanggung bank, yang sebelumnya pajak-pajak tersebut sudah dibayar sebagai syarat keluarnya risalah lelang dari KPKNL, berarti dalam hal ini bank membayar pajak BPHTB dan SSP masing masing sebanyak 2 (dua) kali, setelah pajak terbayar maka balik nama ke atas nama penjual bisa dilakukan.
- 3) Biaya-biaya yang timbul akibat pembuatan akta-akta di Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>26</sup> Oddy Inayah Kassi, Listyowati Sumanto, "Penggunaan Kuasa Untuk Menjual di Dalam Praktek Jual Beli Tanah", *Reformasi Hukum Trisakti*, Volume 1, nomor 2, Tahun 2019, halaman 1-16, diakses dari <https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/refor/article/view/8852>

2. Menyewakan

Dengan disewakan membuat tanah tetap dalam kondisi produktif tetapi upaya tersebut hanya bisa dilakukan ketika debitur tidak menggarap dan mengelola tanah pertanian tersebut, dan dengan disewakan maka ada pendapatan bagi bank yang nantinya dapat digunakan untuk pemeliharaan tanah dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tiap tahunnya.

3. Membiarkannya

Tanah tersebut dibiarkan menjadi tidak produktif, dapat terjadi apabila debitur sudah tidak lagi mengelola, dalam hal ini debitur sudah merelakan tanahnya dimiliki bank melalui lelang sehingga debitur merasa sudah tidak mempunyai hak atas tanah tersebut.

Diatas adalah beberapa alternatif yang harus dilakukan bank sebagai kreditur dan selaku pemilik jaminan atas lelang apabila mengalami kendala balik nama pada tanah *absentee/guntai*, tetapi mempelajari aturan-aturan sebelum mengikuti lelang adalah langkah yang bijak.

Dari sini juga diketahui bahwa walaupun Risalah Lelang merupakan akta yang otentik yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan pejabat yang memang berwenang dan yang segala tindakan dan perbuatannya diatur dan ditetapkan oleh Menteri Keuangan tidak dapat digunakan jika bertentangan dengan Peraturan di atasnya yaitu Peraturan Pemerintah.



### **BAB III**

#### **PROBLEMTIKA BANK PEMENANG LELANG TERHADAP PENURUNAN STATUS TANAH HAK MILIK MENJADI HAK GUNA BANGUNAN**

##### **A. 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 <sup>6</sup> 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 dibawah 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 diilema 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 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:<sup>27</sup>

1. Dapat dinilai dengan uang;  
Mempunyai nilai ekonomis dan dapat diuangkan dengan mudah dan cepat.
2. Dapat dipindahtanggankan.  
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 preferent yang diberikan kepada kreditur pemegang hak 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 dipertanggungkan.  
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.

---

<sup>27</sup> Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M.Hum., Diman Ade Mulada, S.H., M.H., 2021, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur h. 46

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:<sup>28</sup>

#### 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:

- 1) Memperketat analisa kredit;
- 2) 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

---

<sup>28</sup> Lusianah, S.E., M.Ak., "Kredit Macet: Pengertian, Penyebab, Dampak dan Cara Mengatasinya" dalam alamat <https://accounting.binus.ac.id/2020/12/20/kredit-macet-pengertian-penyebab-dampak-dan-cara-mengatasinya/> diunduh tanggal 20 desember 2020

diperoleh, dan besarnya jumlah pemberian yang harus dicapai ini yang membuat banyak bank yang mengurangi standar dalam menganalisa dan menentukan syarat kredit sehingga berakibat terhadap lancarnya pembayaran angsuran/kredit.

- 3) Membuat analisa yang baik terkait riwayat keuangan, angsuran dan aset debitur melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) Otoritas Jasa Keuangan ataupun neraca keuangan debitur;
- 4) Menetapkan jumlah plafon/pinjaman pokok kredit sesuai dengan yang dibutuhkan (bukan keinginan) calon debitur disesuaikan kemampuan bayar dalam mengembalikan kredit;
- 5) 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.
- 6) 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:

- 1) Mengalami kondisi penurunan kemampuan dalam hal keuangan (contoh: karena berlakunya Pembatasan Sosial Berskala Besar pada masa Covid 19;
- 2) Melakukan kesalahan yang fatal dalam mengelola usahanya;
- 3) Dana pinjaman tidak digunakan dengan semestinya;
- 4) Adanya ketidakstabilan dari usaha yang mereka lakukan;
- 5) Terlambatnya pembayaran tagihan dari pelanggannya;
- 6) Kalah dalam persaingan usaha;
- 7) Menjadi korban penipuan; dan
- 8) 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:<sup>29</sup>

- 1) Penjadwalan Kembali (Rescheduling) yaitu untuk melakukan perubahan beberapa syarat perjanjian yang berhubungan dengan jadwal dalam pembayaran yang menyangkut jangka waktu kredit termasuk dengan pemberian waku 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 waktu yang lebih panjang/lama untuk memenuhi kewajibannya dan semakin lama waktu yang diberikan maka akan membuat angsurannya menjadi lebih kecil.

---

<sup>29</sup> 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. diakses dari <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1156&context=dharmasiswa>

2) 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:

- a. 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.
- b. 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 kteditnya, Walaupun tunggakan bunga dikurangi, akan tetapi debitur tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pinjaman pokoknya sampai lunas.
- c. 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 bebandan harus ditanggung bank.

3) 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:

- a. 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.
- b. Pengambilalihan agunan/aset debitur, bank mengambilalih 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 dimasa 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 sebagiannya 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.<sup>30</sup>
- 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. Pemindahan itu harus dengan suatu akta otentik atau perjanjian di bawah tangan, jadi tidak boleh dengan lisan atau dengan hanya penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan bisa segera berlaku terhadap si berutang, akta cessie tersebut harus diberitahukan secara resmi.
- 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.

---

<sup>30</sup> Daeng Naja, 2019, *Pembiayaan Takeover Oleh Bank Syariah*, Uwais Inspirasi Indonesia, Ponorogo, h.1



Opsi-opsi diatas adalah upaya-upaya alternatif yang dapat dilakukan debitur dengan bekerjasama yang baik dengan kreditur, karena tanpa kerjasama yang baik alternatif-alterntif diatas 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 di sini bank selaku pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai penjual.

Dalam parate eksekusi penentuan nilai/harga jual lelang/limit lelang dapat ditentukan seperti 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 diatas.

- 2) Eksekusi berdasarkan Title 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, 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/amaning kepada termohon eksekusi/debitur/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 dibawah tangan, Eksekusi ini tidak memerlukan lembaga hukum, kreditur dapat menjual jaminan kepada pihak lain secara dibawah 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 materil paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana. Gugatan Sederhana diajukan terhadap perkara cidera 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,<sup>31</sup> bersifat sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang berfungsi sebagai pengakuan atau pernyataan sepihak dari debitur 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.

---

<sup>31</sup> Bernadheta Aurelia Oktavira, S.H., "Apa itu Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Cara Eksekusinya", dalam alamat <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apa-itu-grosse-akta-pengakuan-utang-dan-cara-eksekusinya-lt61b2f672adaa9/> diunduh tanggal 10 desember 2021

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:<sup>32</sup>

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 pemenang lelang secara otomatis dinyatakan sebagai pembelinya, saat itu terjadi maka pajak pembeli atau BPHTB harus segera dibayar bank yang merupakan

---

<sup>32</sup> Bimo Prasetyo, S.H., Risky Dwinarto, S.H., M.H., "Bagaimana Bank Melakukan Ayda?", dalam alamat <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bagaimana-bank-melakukan-ayda--lt4dbe6ff9a16fd/> diunduh 8 Juni 2011

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 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Pasal 93 ayat (2) 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.

Untuk membuat lelang sebagai 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 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 dikemudian 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:

- 1) Cara langsung, bank memberi kuasa kepada pegawainya untuk mendaftar dan mengikuti lelang, tentu saja pegawai bank bertindak berdasarkan kuasa untuk dan atas nama bank.
  - 2) 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.
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 ketidaktahuan salah satu pihak terutama bank



selaku penjual, semakin sering berkomunikasi maka semakin mengurangi resiko kesalahan yang akan dilakukan.

## **B. 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),<sup>33</sup> yang dianggap mempunyai kepentingan akan tanah tersebut, dalam pasal 16 ayat (1) UUPA disebutkan jenis jenis hak kepemilikan tanah adalah:

- a. Hak Milik (HM);
- b. Hak Guna Usaha (HGU);
- c. Hak Guna Bangunan (HGB);
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

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;

---

<sup>33</sup> Josep Henokh Widodo, "Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia", dalam alamat <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-indonesia/> diunduh tanggal 20 Juli 2022



Merupakan hak tertinggi yang hanya khusus dapat dimiliki oleh penduduk yang berkewarganegaraan Indonesia, hak ini bersifat turun menurun, terkuat dan terpenuh, yang maksudnya adalah:<sup>34</sup>

- a. Turun menurun artinya kepemilikan tanah dapat secara berlangsung terus selama pemilikinya 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 pemilikinya 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 memaknai dan memfungsikan bidang tanah yang untuk kepentingan apapun, hak milik hanya boleh dimiliki perseorangan dan dimiliki oleh badan hukum dengan subyek yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas tanah yaitu:

- 1) Bank bank negara;
- 2) Perkumpulan koperasi pertanian;
- 3) Badan badan keagamaan dan social.

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:<sup>35</sup>

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA;

---

<sup>34</sup> Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana (Divisi dari Prenadamedia Group), Jakarta, h. 92

<sup>35</sup> Ibid. h.100

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

- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya (pelepasan hak);
- 3) Karena diterlantarkan;
- 4) 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.

- 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik;  
Subyeknya sebagai ahli waris telah pindah kewarganegaraan menjadi Warga Negara Asing (WNA)

- 6) 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:<sup>36</sup>

- 1) 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.

---

<sup>36</sup> Janri Wolden Halomoan Sirait, "Implementasi Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha", *JIANA*, Volume 15, Nomor 1, tahun 2017, Halaman 132-141.  
diakses dari <https://jiana.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIANA/article/view/3872>

2) Apabila investor ingin menginvestasikan modalnya kedalam sektor 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 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:<sup>37</sup>

- 1) Tanahnya masih digunakan dan dimanfaatkan dengan baik, sesuai dengan sifat, keadaan dan tujuannya sesuai pemberian hak tersebut;
- 2) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemohon pada waktu melakukan permohonan tersebut;
- 3) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- 4) 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:

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

---

<sup>37</sup> 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 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 kepemilikinya 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 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 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:<sup>38</sup>

#### 1. Tanah Pertanian

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

- a. Pemenang lelang berstatus perorangan, maka status tanah tetap menjadi Hak Milik.
- b. Pemenang lelang berstatus Badan Hukum maka status tanah diturunkan menjadi Hak Guna Bangunan.

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

- 1) Tanah tidak dapat diproses dan diturunkan statusnya sebagaimana sudah dijelaskan pada bab diatas.
- 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 Pengerangan Tanah atau Ijin Pemanfaatan Penggunaan Tanah (IPPT), jika ijin dapat diterbitkan maka kegunaan tanah pertanian memang dapat beralih fungsi.

---

<sup>38</sup> Heru Kuswanto, S.H., M.Hum, Risna Diani, “Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kabupaten Sidoarjo”, *E-Jurnal The Spirit Of Law*, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2016, Halaman 15-30. diakses dari <https://jurnal.narotama.ac.id/index.php/tsl/article/view/472>

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:<sup>39</sup>

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 mengurus Ijin Pendirian Bangunan sebagai syarat berdirinya sebuah bangunan.

4. Bangunan harus sesuai perijinan.

---

<sup>39</sup> Regina Prada, "Informasi Penting Seputar Hak Guna Bangunan, Anda Wajib Tahu!", dalam alamat <https://eticon.co.id/hak-guna-bangunan/> diunduh tanggal 25 April 2022

Jika sudah ada Ijin Mendirikan Bangunan maka kondisi dan struktur bangunan harus sesuai dengan yang ditetapkan dalam Ijin Mendirikan Bangunan, jika ada perubahan bangunan harus mengajukan perubahan perijinannya.

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

Untuk menyelesaikan problematika penurunan hak atas tanah milik bank dari hasil lelang yang harus diturunkan status haknya menjadi Hak Guna Bangunan adalah dengan 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 lancar dan tidak menimbulkan kecurigaan, maka perijinan pembangunan rumah dapat diajukan dengan alasan sebagai pengadaan perumahan bagi karyawan bank.

Jika ijin pembangunan pemukiman sudah dapat dikeluarkan 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 perumahan dilakukan dengan cara kredit harus mengajukan pinjaman di bank sebagai penyedia tanah perumahan yang dijual, sehingga dalam hal ini bank memperoleh 2 (dua) keuntungan yaitu keuntungan dari menjual tanah tersebut secara petak/kavling dan 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 dengan catatan ukuran tanah terhitung luas, jika hanya sebidang tanah maka yang harus dilakukan adalah dilakukan renovasi terhadap bangunan perumahan agar laku dengan nilai yang tinggi.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan semua uraian sebagaimana yang telah dibahas dalam bab-bab diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Balik nama aset Bank selaku Perseroan Terbatas yang diperoleh dari proses memenangkan lelang yang fungsi kegunaan tanah merupakan tanah pertanian memang terkendala dengan adanya Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah bahkan memang kepemilikan tanah pertanian oleh Perseroan Terbatas dilarang dan dibatasi secara ketat dengan aturan sebelumnya jika status tanahnya masih Hak Milik, hal tersebut memang ditujukan untuk mencegah peralihan fungsi tanah secara ilegal yang berakibat terhadap berkurangnya lahan produktif sebagai lahan sumber pangan, sedangkan bagi perseroan terbatas yang sudah terlanjur mengikuti pembelian tanah pertanian melalui lelang maka penyelesaiannya dapat dilakukan dengan melakukan penjualan dengan jual beli langsung dengan melibatkan pemilik tanah asal (yang tercantum dalam sertifikat) dan mengabaikan risalah lelang, selama risalah lelang belum didaftarkan kepada BPN maka peralihan hak atas tanah belum dianggap terjadi.
2. Kepemilikan tanah oleh Perseroan Terbatas dalam hal ini sebagai lembaga jasa keuangan memang harus mengikuti peraturan yang berlaku, status tanah harus diturunkan haknya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, dalam penyelesaian kredit bermasalah memang hal tersebut sangat merugikan bagi bank, tetapi hal tersebut memang harus dilakukan guna mengurangi naiknya prosentase NPL yang diderita oleh bank yang berakibat terhadap menurunnya keuntungan bank dan menghambat perputaran modal dalam keuangan bank, penjualan tanah Hak Guna Bangunan dapat dimaksimalkan dengan bekerja sama dengan developer/pengembang perumahan dengan system bagi hasil dapat dilakukan sebagai sebagai upaya dan jalan keluar untuk mengurangi



kerugian lebih besar, dan ini dapat menjadi solusi yang menguntungkan bagi bank, terutama dalam menjual asset hasil lelang yang hanya dalam bentuk tanah yang tidak terlalu diminati oleh masyarakat.

## **B. Saran**

Berdasarkan semua uraian sebagaimana telah dibahas dalam bab-bab diatas, maka timbullah saran sebagai berikut :

1. Untuk Bank sebagai lembaga jasa keuangan harus mempelajari syarat-syarat dan ketentuan lelang beserta akibat-akibat dari lelang sebelum mengikuti proses lelang serta mempelajari peraturan-peraturan baik itu peraturan yang bersifat nasional ataupun peraturan yang bersifat kedaerahan tentang obyek yang akan dilelang, agar tidak dirugikan ketika menjadi pemenang lelang karena jaminan yang telah dimenangkan tidak bisa dibalik nama, sehingga dengan adanya kendala tersebut berakibat terhadap kepemilikan tanah secara sempurna sehingga berakibat sulitnya penjualan obyek lelang kepada pembeli yang berminat.
2. Dalam menanggulangi kredit bermasalah diusahakan dengan memilih cara penyelamatan kredit bukan penyelesaian kredit, karena penyelamatan kredit diharapkan usaha debitur bisa kembali bangkit dan mengembangkan usahanya, sehingga bank juga akan merasakan hasilnya, jika penyelesaian kredit harus dilakukan lelang maka jika bank mengikuti lelang ditekankan lebih selektif lagi terutama dalam memilih obyek lelang yang mudah dijual dan banyak peminat, walaupun status tanah diturunkan dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan, penurunan hak bukanlah kendala yang harus ditakutkan jika letak tanah sangat strategis dan dengan harga yang bersaing, tapi jika memang bank ingin mengikuti lelang akan lebih diuntungkan jika memberi kuasa kepada karyawan bank secara pribadi dan tidak merupakan kuasa dari bank, jika bank takut karyawan tersebut melakukan kecurangan maka dapat dilakukan dengan membuat perjanjian antara bank dengan karyawannya, dengan dibeli secara personal maka status tanah tidak perlu diturunkan dari hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

## DAFTAR BACAAN

a) Buku

Harsono, Boedi, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti Jakarta, Jakarta.

Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., 2017, *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang Undangan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

Puspitasari, Irma Devita, 2010, *Kiat Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa PT. Mizan Pustaka, Bandung.

Arba, H.M. dan Diman Ade Mulada, 2021, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

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

Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana (Divisi dari Prenadamedia Group), Jakarta.

b) Peraturan Perundang Undangan

Undang Undang Dasar 1945

Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang Undang Hukum Perdata)

Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (LN 1960/No. 104, TLN No. 2043)

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (LN 1996)

Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 tahun 1998 (LN. 1998/ No. 182, TLN No. 3790)

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (LN.2014/No. 3, TLN No. 5491)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2015 untuk perubahan yang pertama dan Undang Undang Nomor 13 Tahun 2022 untuk perubahan yang kedua (LN.2011/No. 82, TLN No. 5234)

Undang Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (LN.2014/No. 244, TLN No. 5587)

Undang Undang Nomor 16 Tahun 2007 tentang Penatan Ruang (LN.2007/No.68, TLN No.4725)

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease (Covid 19) (LN.2020/No.91, TLN No.6487)

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (LN. 1964/No. 112, TLN No. 2702)

Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan (LN.2020/No.98)

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 yang merupakan perubahan dari Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 yang telah dirubah dengan Peraturan Menteri dalam negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (BN.2015/No.2036)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (BN.2020/No.1601)

Perturan Menteri Keuangan Nomor 259/PMK.05/2014 tentang Sistem Akuntansi dan Pelaporan Keuangan Pengelolaan Penerusan Pinjaman (BN.2014/No.2043)

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

Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2021-2041 (Lembaran Daerah Kabupaten Bojonegoro Tahun 2021 Nomor 5)

c) Jurnal

Ginoga, Lesia Fatma Ginoga dan 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*, Vol 21, No. 1, 2022, H. 49 – 58.

Fitriani, Ifa Latifa, “Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit bank Konvensional”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, No.1, Vol.47, 2017, Hal. 134-149.

Salsabilla, Citra Ayu Kishardian dkk., ”Konsep Hukum dan Keadilan Dalam Prespektif Aristoteles”, *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora*, Vol. 1, No. 1, 2022, Hal. 1-25.

Hanafi, Muhammad Fikri dan Sunny Ummul Firdaus, “Implementasi Teori Hans Nawiasky Dalam Peraturan Perundangundangan Di Indonesia”, *Sovereignty- Jurnal Demokrasidan Ketahanan Nasional*, Vol. 1, No. 1, 2022, Hal 79-83.

Wicaksono, Dian Agung, “Implikasi Re-Eksistensi TAP MPR dalam Hierarki Peraturan Perundang Undangan Terhadap Jaminan Atas Kepastian Hukum Yang Adil di Indonesia”, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 10, No, 1, Maret 2013, Hal. 143-178.

Gandara, Moh, “Kewenangan Atribusi, delegasi dan Mandat”, *Khasanah Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, No. 3, Vol. 2, 2020, Hal 92-99.

Apendy, Sopyan, “Ketiadaan Peraturan Menteri Dalam Hierarki Peraturan Perundang Undangan Nasional Dan Implikasinya terhadap Penataan Regulasi Dalam Sistem Hukum Nasional”, *Palar Pakuan Law Review*, Vol. 07, No. 01, 2021, Hal. 111-126.

Butarbutar, Dinalara Dermawati, “Mengatasi Kepemilikan tanah secara Absentee /Guntai”, *Pakuan Law Review*, Vol. 1, No. 2, 2015.

Kassi, Oddy Inayah dan Listyowati Sumanto, “Penggunaan Kuasa Untuk Menjual di Dalam Praktek Jual Beli Tanah”, *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol. 1, No. 2, 2019, Hal. 1-16,

<sup>2</sup> Hapsari, Riana, “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”, *Darmasisya*, Vol. 1, No. 4, 2021.

Sirait, Janri Wolden Halomoant, “Imlementasi Kebijakan Pemberian Hak Guna Usaha”, *JIANA* , Vol. 15, No. 1, 2017, Hal. 132-141.

Kuswanto, Heru dan Risna Diani, “Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Non Pertanian di Kabupaten Sidoarjo”, *E-Jurnal The Spirit Of Law*, Vol. 2, No. 2, 2016, Hal. 15-30.

d) Artikel

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

Adella, Fransiska, “Kredit: Pengertian, Jenis, hingga prinsipnya”, dalam alamat <https://www.finansialku.com/definisi-kredit/> diunduh tanggal 13 Januari 2020

Bunga, Gabriela, “Apa itu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)?” dalam alamat <https://kfmap.asia/blog/apa-itu-rencana-tata-ruang-wilayah-rtrw/1484> diunduh tanggal 27 Agustus 2021

Syawalia R, Rafa, “NPL adalah: Pengertian, Perhitungan & Faktor Memengaruhi NPL” dalam alamat <https://landx.id/blog/npl-adalah-pengertian-perhitungan-npl-faktor-memengaruhi-npl/> diunduh tanggal 06 Oktober 2011

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

Muskibah, “Kedudukan Hukum Adat Dalam Sistem Hukum Indonesia” dalam alamat <https://www.metrojambi.com/kolom/13528319/Kedudukan-Hukum-Adat-Dalam-Sistem-Hukum-Indonesia>, diunduh tanggal 31 Agustus 2019

Alamsyah, Suma Anio Lui, “Memahami 3 Asas Hukum: Lex superior, Lex specialis, lex posterior”, dalam alamat <https://accounting.binus.ac.id/2022/11/22/memahami-3-asas-hukum-lex-superior-lex-specialis-dan-lex-posterior/> diunduh tanggal 22 November 2022

Mardiartuti, Aditya, “Arti Tugas Perbantuan dalam Pemerintahan”, dalam alamat <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6216859/arti-tugas-pembantuan-dalam-pemerintahan> diunduh tanggal 05 Agustus 2022

Nurhantanto, Arifin, “Hambatan Proses Balik Nama Objek Lelang Hak Tanggungan Tanah Sawah (Pertanian)”, dalam alamat <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12806/Hambatan-ProsesBalik-Nama-Objek-Lelang-Hak-Tanggung-Tanah-Sawah-Pertanian.html> diunduh tanggal 06 Mei 2019

Nadia, Siska, “Keberadaan Kutipan Risalah Lelang”, dalam alamat <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn-pontianak/bacaartikel/15109/KEBERADAAN-KUTIPAN-RISALAH-LELANG.html> diunduh tanggal 15 Juni 2022

Nurhantanto, Arifin, “Hambatan Proses Balik Nama Objek Lelang Hak Tanggungan Tanah Sawah (Pertanian)”, dalam alamat <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12806/Hambatan-ProsesBalik-Nama-Objek-Lelang-Hak-Tanggung-Tanah-Sawah-Pertanian.html>

[Lelang-Hak-Tanggung-Tanah-Sawah-Pertanian.html](#) diunduh tanggal 06 Mei 2019

Lusianah, “Kredit Macet: Pengertian, Penyebab, Dampak dan Cara Mengatasinya” dalam alamat <https://accounting.binus.ac.id/2020/12/20/kredit-macet-pengertian-penyebab-dampak-dan-cara-mengatasinya/> diunduh tanggal 20 desember 2020

Oktavira, Bernadheta Aurelia, “Apa itu Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Cara Eksekusinya”, dalam alamat <https://www.hukumonline.com/klinik/a/apa-itu-grosse-akta-pengakuan-utang-dan-cara-eksekusinya-lt61b2f672adaa9/> diunduh tanggal 10 desember 2021

Prasetio, Bimo Prasetio dan Risky Dwinarto, “Bagaimana Bank Melakukan Ayda?”, dalam alamat <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bagaimana-bank-melakukan-ayda--lt4dbe6ff9a16fd/> diunduh 8 Juni 2011

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

Prada, Regina, “Informasi Penting Seputar Hak Guna Bangunan, Anda Wajib Tahu!”, dalam alamat <https://eticon.co.id/hak-guna-bangunan/> diunduh tanggal 25 April 2022

# Thesis Full Akhmad Novie new.docx

## ORIGINALITY REPORT

8%

SIMILARITY INDEX

9%

INTERNET SOURCES

8%

PUBLICATIONS

1%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://www.hukumonline.com">www.hukumonline.com</a> Internet Source	2%
2	<a href="http://scholarhub.ui.ac.id">scholarhub.ui.ac.id</a> Internet Source	1%
3	<a href="http://www.djkn.kemenkeu.go.id">www.djkn.kemenkeu.go.id</a> Internet Source	1%
4	<a href="http://accounting.binus.ac.id">accounting.binus.ac.id</a> Internet Source	1%
5	<a href="http://www.mpr.go.id">www.mpr.go.id</a> Internet Source	1%
6	<a href="http://jurnal.untag-sby.ac.id">jurnal.untag-sby.ac.id</a> Internet Source	1%
7	<a href="http://lbhpengayoman.unpar.ac.id">lbhpengayoman.unpar.ac.id</a> Internet Source	1%

Exclude quotes Off

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography Off