

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masyarakat adalah kumpulan individu yang hidup bersama dalam jangka waktu yang lama, saling berbagi kesadaran yang mendalam tentang keterhubungan mereka. Kesatuan ini berlabuh dalam sistem kehidupan bersama, yang diatur oleh kerangka aturan yang dirancang untuk memandu dan menyelaraskan perilaku para anggotanya.¹ Setiap warga negara memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum dan berhak untuk membela hak-haknya apabila hak-haknya dilanggar oleh orang lain. Sebagaimana dijelaskan, realitas kehidupan kita diatur oleh kerangka hukum, khususnya hukum perdata. Hal ini sejalan dengan asas-asas Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum, di mana tindakan warga negara dan penyelenggara negara harus mematuhi peraturan perundang-undangan. Untuk mewujudkan jati dirinya sebagai negara hukum, Indonesia harus sungguh-sungguh menegakkan asas-asas legalitas dan menjamin perlindungan hak asasi manusia bagi seluruh rakyat.

Inisiatif utama dalam membina lingkungan bisnis yang berkembang di Indonesia adalah pembentukan kerangka hukum yang kuat yang secara harmonis mengakomodasi berbagai kepentingan semua pemangku kepentingan. Kerangka kerja ini tidak hanya melayani kebutuhan debitur dan kreditur tetapi juga secara cermat mencakup perspektif pihak ketiga, yang memastikan pendekatan yang komprehensif terhadap aktivitas bisnis.² Pengusaha yang ingin mengembangkan usahanya sering kali memerlukan bantuan keuangan, salah satu cara yang umum adalah kredit dari

¹ “Achmiad Ali, *Menguak Tabir Hukum*. Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, Hlm. 238.”

² “Rachmadi Usman. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2022. Hlm. 33.

lembaga perbankan. Namun, untuk mendapatkan kredit ini, penting bagi mereka untuk memberikan agunan sebagai jaminan.³

Hak atas tanah berfungsi sebagai bentuk agunan yang lazim dalam perjanjian kredit bank, yang meliputi hak kepemilikan, hak penggunaan tanah, hak penggunaan bangunan, dan hak penggunaan lainnya.⁴ Pada tahap awal, aset tersebut memiliki nilai yang signifikan, yang akan terus meningkat seiring berjalannya waktu. Oleh karena itu, sangat penting bagi debitur, sebagai penerima kredit, dan kreditur, sebagai penyedia sumber daya keuangan, untuk terlibat dalam kemitraan yang menjamin perlindungan semua pihak yang terlibat. Hal ini dapat dicapai melalui lembaga jaminan hukum yang memberikan perlindungan hukum yang kuat dan kepastian bagi semua pemangku kepentingan.

Dalam rangka perjanjian kredit yang melibatkan agunan, khususnya tanah, maka akan timbul Hak Tanggungan. Hak Tanggungan ini dapat dilaksanakan dengan dua cara, yaitu: pertama, melalui perjanjian langsung yang difasilitasi dengan penandatanganan Akta Hak Tanggungan (APHT) antara Bank dengan pemilik tanah, yang disebut sebagai pembeli hak tanggungan. Perjanjian ini diformalkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Atau, Hak Tanggungan dapat dibentuk secara tidak langsung melalui Surat Kuasa Pemberian Hak Tanggungan (SKMHT) yang diterbitkan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada Bank, yang dapat juga dilaksanakan di hadapan PPAT atau notaris.⁵ Selanjutnya, setelah proses pendaftaran tanah

³ Diah Rahayu Ningsih. *Peran Financial Technology (Fintech) Dalam Membantu Perkembangan Wirausaha UMKM. In* Prosiding Seminar Nasional Program Pascasarjana Universitas PGRI Palembang. 2020.

⁴ Althea Salza Nastiti, Dkk. *Pembebanan Hak Tanggungan Pada Hak Guna Bangunan Diatas Hak Milik*. Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam, Vol. 5, No. 1, 2023, Hlm. 363-372. URL <https://ejournal.insuriponorogo.ac.id/index.php/almanhaj/article/view/2385>.”

⁵ “Setyaningsih, Dkk. *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak*

selesai dan sertifikat hak milik telah diterbitkan, Bank akan melanjutkan dengan memfasilitasi penerbitan Akta Hak Tanggungan dan selanjutnya mendaftarkan Hak Tanggungan yang berkaitan dengan properti tersebut.⁶

Sebaliknya, tanah memiliki keuntungan unik karena dapat dijadikan agunan untuk pelunasan utang yang belum lunas, suatu fitur yang sangat dihargai oleh lembaga komersial yang memberikan fasilitas kredit. Daya tarik intrinsik tanah terletak pada likuiditasnya; tanah relatif mudah dijual dan cenderung meningkat nilainya seiring berjalannya waktu. Lebih jauh lagi, sertifikat tanah yang sah tidak hanya membuktikan kepemilikan tetapi juga memungkinkan pengenaan hak agunan, sehingga memberikan hak istimewa khusus kepada pemegang hak. Hal ini menjadikan tanah sebagai aset yang sangat menarik di bidang keuangan.

Mengingat nilai hakiki tanah bagi kehidupan manusia, tanah sering kali menjadi katalisator perselisihan dalam masyarakat. Dalam konteks ini, "sengketa" mengacu pada perbedaan nilai, kepentingan, pendapat, dan persepsi yang dimiliki oleh individu atau badan hukum—baik swasta maupun publik—mengenai penggunaan tanah, status kepemilikan, atau pemanfaatan bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.⁷ Mengingat pentingnya peran aktivitas kredit dalam lembaga perbankan dan keuangan, penting bagi entitas ini untuk mendapatkan perlindungan yang kuat melalui pengaturan agunan yang dapat diandalkan.

Lembaga Penjaminan Hak Tanggungan memegang peranan penting dalam lanskap hukum

Tanggung (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto. Jurnal Akta, Vol. 5. No. 1, 2018, Hlm. 187-196.

⁶ Pandam Nurwulan. *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.* Jurnal Hukum /M.S *Quia Iustum*, Vol. 28, No. 1, 2021, Hlm 183 -202. URL [https://journal.uin.ac.id/IUSTUM/Article/View/16285.](https://journal.uin.ac.id/IUSTUM/Article/View/16285)

⁷ "Ema Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty'. Yogyakarta. 2013, Hlm. 7."

dan keuangan kita, sebagaimana tertuang dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-undang ini memberikan kerangka kerja yang kuat untuk menjamin hak atas tanah, khususnya melalui Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai alternatif yang layak bagi lembaga perbankan hipotek dan kredit tradisional. Pentingnya lembaga ini tidak dapat dilebih-lebihkan, karena memberikan keamanan dan stabilitas yang penting dalam transaksi tanah.

Pengaturan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, khususnya pada Pasal 10. Undang-Undang ini mengatur bahwa pembentukan Hak Tanggungan diawali dengan adanya komitmen untuk menjadikan hak tanggungan tersebut sebagai agunan untuk pelunasan utang tertentu. Komitmen tersebut dituangkan secara tegas dalam perjanjian utang atau perjanjian lain yang terkait dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan. Pendekatan ini tidak hanya memudahkan identifikasi aset yang dijamin dengan Hak Tanggungan, tetapi juga menjamin proses eksekusi yang mudah. Selain itu, perlu diperhatikan bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dilunasi terlebih dahulu sebelum ada tuntutan lain, dengan menggunakan hasil lelang atas aset yang dijamin dengan Hak Tanggungan.⁸ Pemanfaatan tanah sebagai agunan kredit, baik untuk keperluan produksi maupun konsumtif, bergantung pada penilaian tanah yang aman dan memiliki nilai ekonomi yang besar.⁹

Selanjutnya, Pasal 6 mengakui bahwa “hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah

⁸ “Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, 1998. Hlm. 8.

⁹ Agus Yudha Hemoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Thesis, Surabaya : Pascasajana UNAIR, 1998. Hlm. 7.

untuk pembayaran utang tertentu, yang memberikan prioritas kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya.”¹⁰ Apabila debitur wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya, maka kreditor pemegang Hak Agunan berwenang melelang tanah yang dijadikan agunan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Proses ini memungkinkan prioritas kreditor lain, sekaligus memastikan hak-hak klaim Negara tetap utuh dan diakui sesuai ketentuan hukum.¹¹

Dalam dunia perbankan, pemberian agunan atau jaminan berfungsi sebagai jaminan penting untuk pelunasan utang. Dalam hal ini, agunan tersebut terdiri dari dua ruko yang dijadikan jaminan oleh debitur saat menandatangani perjanjian pembiayaan untuk mendukung usaha mereka, khususnya usaha Losmeh dan Rutnah Makan. Sayangnya, seiring berjalannya waktu, usaha tersebut mengalami tantangan yang cukup berarti, yang berujung pada kebangkrutan dan ketidakmampuan debitur untuk memenuhi kewajiban kreditnya yang terus-menerus jatuh tempo meskipun telah ada pemberitahuan sebelumnya dari bank. Mengingat keadaan ini, bank telah mengusulkan dua opsi: melanjutkan dengan lelang atau melakukan penjualan secara privat, semuanya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis berminat guna mengkaji lebih dalam persoalan ini pada wujud penelitian tugas akhir dengan judul “Proses Penyelesaian Terhadap Pembelian Ruko Yang Merupakan Objek Jaminan Yang Telah Jatuh Tempo (Studi Penelitian di PT. Bank Aceh Syariah Blangpidie)”.

¹⁰ Nunik Yuli Setyowati. *Prinsip-Prinsip Jaminan Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Phd Diss..* *Sebelas Maret University*, 2016. URL <https://www.neliti.com/publications/213221/prinsip-prinsip-jaminan-dalam-undang-undang-hak-tanggungan>.”

¹¹ “Purwahid Patrik Dan Kashadi, *Hukum Jaminan*. Edisi Revisi Dengan UUHT. Semarang Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang. 2008, Hlm. 2.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses penyelesaian pembelian ruko dengan status objek jaminan bank pada PT Bank Aceh Syariah Blangpidie?
2. Apa saja faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam proses pembelian ruko dengan status objek sebagai jaminan bank di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie?
3. Apa upaya yang dapat di lakukan untuk memperoleh atau memiliki objek yang di agunkan sebagai jaminan bank?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian pembelian aset dengan status objek jaminan bank pada PT Bank Aceh Syariah Blangpidie
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam proses pembelian aset dengan status objek sebagai jaminan bank di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie.
3. Untuk mengetahui apa upaya yang dapat di lakukan untuk memperoleh atau memiliki objek yang di agunkan sebagai jaminan bank.

D. Manfaat Penelitian

Dengan mengamati tujuan yang tersedia, penelitian ini diharapkan bisa menyerahkan manfaat secara teoritis maupun praktis yang meliputi :

1. Dari sudut pandang teoritis, penelitian ini menjanjikan untuk memperkaya dan meningkatkan gudang bahan referensi dan wawasan dalam bidang hukum pidana. Lebih jauh lagi, penelitian ini berfungsi sebagai landasan yang berharga untuk penelitian di masa mendatang yang

membahas kompleksitas yang terkait dengan akuisisi aset yang ditetapkan sebagai agunan bank di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie.

2. Adapun manfaat dari segi kepraktisan, diharapkan penelitian ini dapat memberikan informasi bagi masyarakat umum khususnya bagi para praktisi hukum yang mempelajari ilmu penelitian terkait dengan permasalahan pembelian aset dengan status objek agunan bank di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie serta memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana hukum.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini akan membatasi ruang lingkungnya pada pembelian tanah dan bangunan dengan status objek sebagai jaminan bank dengan studi penelitian di PT. Bank Aceh Syariah Blangpidie. Fokus penelitian akan meliputi faktor-faktor dan apa saja yang menjadi hambatan dalam pembelian tanah dan bangunan dengan status objek sebagai jaminan bank di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu berfungsi sebagai referensi dasar dalam pelaksanaan suatu penelitian, memainkan peran penting dalam memperkaya kerangka teoritis yang akan menginformasikan pengkajian mendatang.¹² Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang dijadikan rujukan dalam penelitian ini:

1. Jurnal Mohamad Ariza Al Ghani dan Hanafi Tanawijaya dengan judul “Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank dan Balai Lelang

¹² “Bambang Sugeng. Fundamental Metodologi Penelitian Kuantitatif (Eksplanatif). Deepublish, Yogyakarta. 2022.”

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Kasus Putusan No.550/Pdt/2019/Pt Mdn)”. Hasil penelitian ini adalah Pembangunan ekonomi secara intrinsik terkait dengan dunia bisnis, yang perkembangannya terkait erat dengan sektor perbankan. Salah satu peran utama bank adalah memfasilitasi penyaluran kredit di dalam masyarakat, komponen vital yang mendorong momentum ekonomi ini.¹³

2. Skripsi Sipa Paujiah dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bank Muamalat Indonesia menegakkan jaminan Hak Tanggungan melalui penjualan pribadi, eksekusi parate, dan penegakan hukum melalui perintah pengadilan. Langkah-langkah ini dilakukan sebagai jalan keluar terakhir ketika upaya penyelesaian masalah pembiayaan terbukti tidak memadai.¹⁴
3. Skripsi Alivia Yuanita Eka Pramesti dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah di Bank NTB Syariah”. Hasil penelitian ini adalah Tantangan yang dihadapi dalam pembiayaan murabahah bermasalah di NTB Syariah dapat dikaitkan dengan beberapa faktor utama. Pertama-tama, masalah ini sering kali muncul akibat kelalaian atau kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayarannya. Selain itu, kurangnya pemahaman mengenai ketentuan perjanjian dapat memperburuk situasi. Unsur-

¹³ “Mohamad Ariza Al Ghani Dan Hanafi Tanawijaya. *Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Dan Balai Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (Studi Kasus: Putusan No. 550/Pdt/2019/Pt Mdn)*. Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan, Vol 2. No. 3, 2023, Hlm. 240-250.

¹⁴ Sipa Paujiah. *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)*. Bachelor's Thesis Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. 2022. URL <https://Repository.Uinjkt.Ac.Id/Dspace/Handle/123456789/59678>.”

unsur lain yang turut berperan termasuk potensi cacat atau klausul yang menyesatkan dalam perjanjian itu sendiri. Selain itu, keadaan eksternal seperti penurunan pendapatan—baik karena gangguan bisnis atau kehilangan pekerjaan—dapat berdampak serius pada stabilitas keuangan debitur. Penurunan kinerja bisnis dapat menghambat kemampuan untuk memenuhi kewajiban pinjaman, dan praktik manajemen yang tidak efektif dapat semakin memperumit masalah. Lebih jauh, baik debitur maupun bank mungkin kurang memiliki pandangan ke depan untuk mengenali tanda-tanda peringatan dini yang menunjukkan potensi kesulitan pembiayaan.¹⁵

4. Skripsi Peter Baringin Marpaung dengan judul “Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus Putusan PN Medan Nomor 607/PDT.G/2013/PN.MDN)”. Salah satu pelanggaran hukum yang paling signifikan, khususnya dalam ranah hukum perdata, adalah pelanggaran atau penolakan perjanjian yang dibuat bersama oleh kedua belah pihak. Akibat yang timbul dari pelanggaran perjanjian kredit memang dapat mengakibatkan sanksi; namun, penting untuk menyadari bahwa konsekuensi ini mungkin tidak berlaku secara seragam bagi kedua belah pihak. Dengan demikian, tuntutan penggugat mungkin tidak selalu dikabulkan di pengadilan, seperti halnya keberatan tergugat mungkin tidak selalu ditolak. Dalam hal sanksi potensial, tergugat mungkin bertanggung jawab atas ganti rugi dan diharuskan untuk mengganti biaya yang dikeluarkan penggugat.¹⁶

Yang membedakan penelitian ini dari penelitian sebelumnya adalah eksplorasi yang komprehensif terhadap proses akuisisi aset yang melibatkan agunan bank di PT Bank Aceh Syariah Blangpidie. Penelitian ini akan menyelidiki seluk-beluk penyelesaian

¹⁵ “Alivia Yuanita Eka Pramesti. *Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank NTB Syariah. Phd Diss.*, Universitas Mataram. 2023. URL [Http://Eprints.Unram.Ac.Id/38961/](http://Eprints.Unram.Ac.Id/38961/).”

¹⁶ “Peter Baringin Marpaung. *Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit (Study Kasus Putusan PN Medan Nomor 607/PDT. G 2013 PN. MDN).* PhdDiss., Universitas Medan Area. 2016. URL.”

pembelian tersebut, mengidentifikasi tantangan yang muncul dalam memperoleh aset yang ditetapkan sebagai agunan bank, dan mengusulkan strategi yang dapat ditindaklanjuti untuk memfasilitasi akuisisi objek yang dijaminan tersebut. Dengan membahas aspek-aspek penting ini, penelitian ini bertujuan untuk membangun pengetahuan yang ada dan memberikan wawasan yang berharga di bidang ini.