

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Sebagai upaya untuk mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, salah satu upayanya adalah pembangunan nasional, dengan bagian terpentingnya adalah pembangunan ekonomi. Pembangunan ekonomi ini, dengan luas wilayah Negara Republik Indonesia, membutuhkan pendanaan yang besar dan tidak mungkin hanya dibebankan kepada Pemerintah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) semata.

Pembangunan ekonomi ini, membutuhkan modal usaha dan investasi dari para pelaku ekonomi yang terdiri dari masyarakat, perbankan dan pemerintah. Peranan masyarakat dan perbankan didalam pembiayaan pembangunan nasional ini menjadi semakin penting, dikarenakan pendanaan yang diperlukan untuk pembangunan ini dihimpun dari masyarakat yang dipercayakan kepada pihak perbankan, baik dalam bentuk tabungan, giro maupun deposito<sup>1</sup> dan dana masyarakat ini oleh perbankan disalurkan kembali dalam bentuk pemberian pembiayaan kepada masyarakat umum, termasuk para pelaku usaha.

Perbankan dalam kehidupan suatu negara adalah salah satu agen pembangunan (*agent of development*), hal ini dikarenakan adanya fungsi utama dari perbankan itu sendiri, yaitu sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk

---

<sup>1</sup> Moch. Faisal Salam, *Pertumbuhan Hukum Bisnis Syari'ah di Indonesia*, Penerbit Pustaka, Bandung, hlm. 168.

simpanan dan menyalurkan kembali kemasyarakat dalam bentuk pembiayaan. Fungsi inilah yang lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediary function*)<sup>2</sup>.

Didalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediasi, terutama didalam pemberian pembiayaan kepada masyarakat, pihak perbankan mempunyai tanggungjawab yang besar, karena sumber dana pemberian pembiayaan kepada masyarakat tidak hanya berasal dari modal pihak perbankan saja, akan tetapi juga dan bahkan lebih besar, berasal dari pihak masyarakat yang menyimpan dananya di bank.<sup>3</sup> Apabila didalam pemberian pembiayaan, pihak bank tidak mampu untuk menjaga tingkat kesehatan dari pembiayaan yang diberikan, tentu hal ini akan sangat berpengaruh kepada tingkat kesehatan perbankan secara umum dan pada akhirnya akan berpengaruh kepada dana masyarakat yang disimpan pada Bank tersebut. Semakin tidak sehat suatu perbankan, akan berbanding lurus dengan tingkat kepercayaan masyarakat pada bank tersebut dan pada akhirnya dapat berakibat pada penarikan dana masyarakat secara besar-besaran dari bank (*rush*), sebagaimana yang pernah dialami oleh lembaga perbankan Indonesia pada tahun 1998.<sup>4</sup>

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat

---

<sup>2</sup>Abdul Gafur Anshori, *Kapita Selekt Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 3.

<sup>3</sup> Moch. Faisal Salam, *Op. Cit*, hlm. 167.

<sup>4</sup> Kusumaningtuti SS, *Peranan Hukum Dalam Penyelesaian Krisis Perbankan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2009 hlm. 9

dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>5</sup>

Sebagai salah satu lembaga keuangan, berdasarkan Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pengertian dari Bank adalah sebagai berikut :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat”. Berdasarkan definisi tersebut, dapat diartikan bahwa bank tidak hanya merupakan tempat menghimpun dana masyarakat, akan tetapi juga mempunyai fungsi menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan maupun bentuk yang lain, guna meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Pemberian pembiayaan merupakan bisnis yang mengandung resiko, karena terdapat potensi kegagalan pembayaran maupun pelunasan kembali oleh nasabah, dikarenakan banyak hal yang dapat terjadi selama jangka waktu pembiayaan, baik dari sisi internal maupun eksternal nasabah serta pihak perbankan sendiri. Semakin besar pertumbuhan dari pembiayaan pada pihak perbankan, disisi lain terdapat potensi peningkatan resiko pembiayaan bermasalah, karena salah satu indikator tingkat kesehatan perbankan adalah tingkat *Non Performing Finance (NPF)*. Meskipun indikator tingkat kesehatan perbankan terutama perbankan syariah, tidaklah hanya tentang *NPF*, akan tetapi berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 8/POJK.03/2014 tentang Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, penilaian tingkat kesehatan perbankan syariah sudah menggunakan pola pendekatan berdasarkan resiko (*risk-based rating*)

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika Jakarta, 2012, hlm. 3.

dengan pola penilaian sendiri (*self assessment system*), yang secara umum meliputi profil risiko (*risk profile*), *Good Corporate Governance*, Rentabilitas (*earnings*); dan Permodalan (*capital*).

Mengingat besarnya resiko pembiayaan yang dihadapi oleh pihak perbankan, maka didalam prakteknya, di setiap pemberian pembiayaan, pihak perbankan wajib melakukan analisa mendalam terhadap nasabah sebelum suatu pembiayaan disetujui. Terhadap pengajuan pembiayaan yang telah disetujui, pihak perbankan pada umumnya melakukan perjanjian pembiayaan secara tertulis terhadap setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah, yang secara umum terdiri atas :

1. Perjanjian Pembiayaan

Perjanjian ini merupakan perjanjian utama/perjanjian induk didalam pemberian pembiayaan. Perjanjian ini bisa dilaksanakan dengan akta notariil maupun secara intern antara nasabah dan Bank.

2. Perjanjian pengikatan agunan.

Perjanjian ini merupakan perjanjian turutan/assesoir dari perjanjian induk, untuk menjamin fasilitas pembiayaan yang diterima oleh nasabah, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bagi pihak perbankan, pengikatan agunan ini merupakan *secondary way out* atau jalan keluar terakhir untuk penyelesaian pembiayaan apabila nasabah wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan.

Di kalangan masyarakat umum dan bahkan bagi sebahagian kalangan perbankan, meskipun terdapat banyak faktor yang mempengaruhi di dalam penilaian pemberian pembiayaan, faktor agunan dianggap mempunyai peranan besar didalam



pemberian pembiayaan, biasanya semakin besar nilai agunan dibandingkan pembiayaan yang diberikan, maka semakin besar pula kemungkinan pembiayaan itu dapat dicairkan. Bagi masyarakat umum, terdapat anggapan bahwa jaminan dan agunan merupakan hal yang sama, meskipun terdapat perbedaan diantara kedua istilah tersebut.

Istilah jaminan mengandung pengertian kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.<sup>6</sup> Dari sudut pandang dari hukum perbankan, pengertian jaminan dan agunan tidaklah sama, sebagaimana yang dimaksudkan didalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, sebagai berikut :

“Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.”

Sedangkan pengertian agunan diatur didalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 : “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah

---

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 66.

debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Sementara itu pada pada pasal 1 angka 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, tidak terdapat pengertian tentang jaminan, hanya pengertian tentang agunan, yaitu : “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”.

Berdasarkan penjelasan diatas, istilah agunan sebagai terjemahan dari istilah collateral merupakan bagian dari istilah jaminan pemberian kredit atau pembiayaan, yaitu istilah jaminan lebih luas dari istilah agunan. Agunan terkait dengan barang, sementara jaminan tidaklah hanya terkait dengan barang, tetapi mempunyai keterkaitan dengan *character, capacity, capital* dan *condition of economy* dari nasabah tersebut.<sup>7</sup>

Salah satu agunan yang diterima oleh pihak perbankan dari nasabah pembiayaan adalah benda tetap berupa tanah yang diikat dengan Hak Tanggungan, yang merupakan pengganti dari *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dengan

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 67.

terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.<sup>8</sup> yang pengikatannya diatur di dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, ditentukan bahwa :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri dan prinsip-prinsip sebagai berikut :<sup>9</sup>

A. Ciri-ciri :

1. Memberikan kedudukan istimewa (*preferent*) kepada kreditornya pemegang hak tanggungan.
2. Selalu mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Perlindungan yang seimbang bagi pemberi dan penerima hak tanggungan serta pihak ketiga.
4. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat bagi pihak ketiga dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.
5. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit* hlm. 1.

<sup>9</sup> H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 210.

B. Prinsip-prinsip :

1. Kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak diutamakan/mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya (*droit de preference*).
2. Hak Tanggungan tetap membebani objek Hak Tanggungan ditangan siapapun benda tersebut berada (*droit de suite*).
3. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya.
4. Hak Tanggungan pada hakikatnya merupakan ikutan (*accessoir*) dari perjanjian pokok.
5. Pemegang Hak Tanggungan tetap berha untuk mengambil pelunasan piutangnya atau segala hal yang diperolehnya menurut Undang-undng Hak Tanggungan, walaupun debitur/nasabah pailit.
6. Kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi.
7. Kepastian tanggal kelahiran hak tanggungan.

Bahwa meskipun pihak perbankan maupun nasabah sudah sangat berhati-hati didalam pelaksanaan pemberian pembiayaan, tidak tertutup kemungkinan terjadinya hal-hal yang menyebabkan nasabah pada akhirnya tidak mampu untuk membayar kewajiban pembiayaan maupun melakukan pelunasan pembiayaan sesuai dengan yang telah disepakati pada masa awal pemberian kredit/pembiayaan. Kondisi ini, apabila dibiarkan berlarut-larut akan menimbulkan resiko bagi pihak perbankan



maupun terhadap nasabah sendiri, yang berujung pada kegagalan pembiayaan atau yang dikenal dengan pembiayaan macet.

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya pembiayaan macet, baik dari faktor nasabah, maupun dari faktor pihak perbankan itu sendiri, sebagai berikut :<sup>10</sup>

1. Faktor yang berasal dari nasabah, antara lain :
  - a. Nasabah menyalahgunakan kredit (*side streaming*).
  - b. Nasabah kurang mampu mengelola usahanya.
  - c. Nasabah beritikad tidak baik.
2. Faktor yang berasal dari bank, antara lain :
  - a. Kualitas pejabat bank.
  - b. Persaingan antar bank.
  - c. Hubungan intern bank.
  - d. Pengawasan bank.

Terhadap pembiayaan macet, apabila antara pihak Bank dan nasabah tidak ditemukan jalan keluar untuk upaya penyehatan/penyelamatan, maka pihak Bank akan melakukan upaya penyelesaian pembiayaan secara sekaligus yaitu dengan cara melakukan eksekusi agunan yang dipergunakan untuk pelunasan fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh pihak nasabah, dengan cara :<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di bidang Yuridis*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 269.

<sup>11</sup> *Ibid* hlm 224

## 1. Pelelangan

Bagi Bank yang hendak melakukan eksekusi Hak Tanggungan, terdapat dua cara yang dapat dilakukan selaku pemegang hak tanggungan, yaitu :

- a. Pemegang Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri.
- b. Pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi hak tanggungan tidak melalui pengadilan, tetapi langsung meminta bantuan kantor lelang untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan.

## 2. Penjualan dibawah tangan

Pelaksanaan eksekusi dibawah tangan dilakukan karena menyangkut pihak ketiga yang berkepentingan (pemegang hak tanggungan peringkat kedua, ketiga dan seterusnya), wajib diberitahukan kepada mereka dengan cara mengumumkan pada dua surat kabar setempat oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan.

Terhadap pelaksanaan pengaturan eksekusi hak tanggungan apabila debitur wanprestasi sebagaimana hal diatas, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, terdapat beberapa pengaturan yang membatasinya, antara lain Pasal 12, yaitu :

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Lebih lanjut pada Pasal 20 ayat (1), (2), (3), (4) dan (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, diatur mengenai eksekusi agunan, apabila nasabah/debitur wanprestasi, yaitu :

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Selain upaya penyelesaian dengan kedua cara diatas, terdapat alternatif lain bagi pihak perbankan untuk upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah, yaitu dengan cara nasabah secara sukarela menyerahkan agunan kepada pihak perbankan yang dikompensasikan dengan utang nasabah, atau yang dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

Pelaksanaan AYDA ini dilakukan pada saat nasabah tidak lagi mampu untuk melunasi/membayar kewajiban pembiayaannya sehingga terjadi *wanprestasi*, dimana berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pada Pasal 40 dinyatakan :

1. Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.
2. Bank Syariah dan UUS harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan.
3. Dalam hal harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

Pelaksanaan pengambil alihan agunan ini dilakukan untuk penyelesaian pembiayaan nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan yang tidak lagi mampu memenuhi kewajibannya. Perbankan syariah dapat mengambil alih agunan dari nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan dalam kondisi tidak mampu memenuhi kewajiban pembiayaannya. Pelaksanaan pengalihan ini dapat dilakukan baik dengan cara pelelangan umum maupun di luar pelelangan dengan syarat adanya penyerahan secara sukarela dari pihak nasabah atau dengan cara pemberian surat kuasa untuk menjual dari pihak nasabah kepada pihak perbankan.



Sebagaimana yang dicantumkan diatas, berdasarkan ketentuan dari Pasal 1 angka 25 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, pihak Bank Umum Syariah maupun Unit Usaha Syariah boleh melakukan AYDA sebagai upaya penyelamatan pembiayaan, dengan ketentuan sebagai berikut :

“Agunan Yang Diambil Alih, yang selanjutnya disebut AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun selain pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank”.

Selanjutnya, pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, terdapat pengaturan tentang AYDA, pada Pasal 33, yaitu :

- 1) Bank wajib memiliki kebijakan dan prosedur tertulis terhadap AYDA.
- 2) Bank wajib melakukan upaya penyelesaian terhadap AYDA yang dimiliki.
- 3) Bank wajib mendokumentasikan upaya penyelesaian AYDA sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Lebih lanjut pada Pasal 34 terdapat pengaturan lebih rinci mengenai pelaksanaan AYDA, yaitu :

- 1) Bank dapat mengambil alih agunan dalam rangka penyelesaian Pembiayaan.
- 2) Pengambilalihan agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap nasabah Pembiayaan yang memiliki kualitas macet.

Bahwa pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, terdapat upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dijamin dengan hak tanggungan, selain dengan cara eksekusi agunan, baik melalui penetapan pengadilan maupun lelang langsung, juga terdapat upaya penyelesaian pembiayaan macet dengan cara agunan



yang diambil alih, dimana nasabah mengajukan permohonan kepada Bank untuk upaya penyelesaian pembiayaannya dengan cara nasabah menyerahkan agunan kepada Bank. Apabila permohonan ini disetujui oleh pihak Bank, maka nasabah akan menyerahkan surat kuasa jual terhadap objek agunan kepada pihak Bank secara notariil akta, dimana agunan ini akan dikompensasikan dengan utang/pembiayaan nasabah di Bank, sebagaimana yang tercantum pada Surat Edaran Nomor 14/SE-DIR/KP-JKT/III/2016 tertanggal 30 Maret 2016 dan Pedoman Kebijakan Pembiayaan Nomor 044/SKEP-DIR/KP-JKT/III/2016, tertanggal 30 Maret 2016.

Atas dasar diatas, penelitian dan penulisan tesis ini nantinya akan fokus menganalisis terkait pelaksanaan penyelesaian utang yang dijamin Hak Tanggungan di Bank Syariah dengan judul: **“PENYELESAIAN UTANG YANG DIJAMIN HAK TANGGUNGAN MELALUI CARA AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH PADA PT. BANK SYARIAH BUKOPIN CABANG BUKITTINGGI.”**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berkaitan dengan latar belakang diatas, terdapat beberapa hal yang menjadi permasalahan penelitian, antara lain sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pengikatan pembiayaan yang dibebani Hak Tanggungan pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, apakah terdapat hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Bagaimana proses penyelesaian utang dalam pembiayaan yang dibebani Hak Tanggungan melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.

3. Bagaimana akibat hukum terhadap pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), baik terhadap kepemilikan agunan maupun bagi pihak Bank.
4. Bagaimana realisasi pelaksanaan penjualan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menguraikan tentang proses pengikatan pembiayaan yang dibebani Hak Tanggungan pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, termasuk apakah terdapat hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Menguraikan tentang proses penyelesaian utang dalam pembiayaan yang dibebani Hak Tanggungan melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.
3. Menguraikan tentang akibat hukum terhadap pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), baik terhadap kepemilikan agunan maupun bagi pihak Bank, yang mana hal ini bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang melarang kreditur untuk memiliki objek Hak Tanggungan.
4. Menguraikan realisasi pelaksanaan penjualan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

Ada beberapa hal yang merupakan manfaat penelitian ini, antara lain :

### **1. Manfaat Secara Teoritis**

- a. Melatih kemampuan dalam melakukan penelitian secara ilmiah dan kemudian merumuskan hasilnya dalam bentuk penulisan.
- b. Mempraktekkan ilmu serta pengetahuan yang didapatkan di Perguruan Tinggi sekaligus menjadi jawaban atas ketidaktahuan tentang perumusan masalah yang diuraikan sebelumnya, sehingga pada akhirnya dapat diketahui pelaksanaan penyelesaian utang yang dijamin Hak Tanggungan melalui cara agunan yang diambil alih pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.
- c. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan maupun referensi secara teoritis terhadap perkembangan dari ilmu pengetahuan, terutama sekali terhadap pelaksanaan penyelesaian utang yang dijamin Hak Tanggungan melalui cara agunan yang diambil alih (AYDA).

### **2. Manfaat Secara Praktis :**

Dari penelitian yang dilakukan, diharapkan bermanfaat secara praktis untuk :

- a. Hasil penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas, terutama bagi peneliti tentang praktek pelaksanaan penyelesaian utang yang dijamin Hak Tanggungan melalui cara agunan yang diambil alih pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, baik selaku praktisi perbankan syariah maupun secara Magister Kenotariatan.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban dari sisi hukum terhadap praktek pelaksanaan penyelesaian utang yang dijamin Hak Tanggungan melalui cara agunan yang diambil alih.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi kalangan pengambil kebijakan maupun praktisi di kalangan perbankan, terutama perbankan syariah terhadap pelaksanaan penyelesaian utang yang dijamin Hak Tanggungan melalui cara agunan yang diambil alih.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Masalah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) bukan merupakan hal yang baru didalam penulisan ilmiah, sudah banyak yang membahasnya. Sepanjang penulisan persiapan dari tesis ini, telah ditemukan sedikitnya tiga topik tentang permasalahan ini, yaitu :

1. Tesis Ni Wayan Anik Parwati pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro tahun 2009 dengan judul “Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambil Alihan Asset Debitur (AYDA) Berupa Tanah Dan Bangunan Sebagai Alternatif Peyeleasaan Kredit Macet di Bank Century, Tbk di Jakarta” yang diakses di Google pada tanggal 29 Maret 2017 pukul 20.000 WIB.
2. Makalah Luh Putu Sri Adnyani, I Gusti Ayu Puspawati, Dewa Gde Rudy, pada Fakultas Hukum, Universitas Udayana dengan judul “Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Atas Kredit Macet Pada PT. BPR Tata Anjung Sari, yang diakses di Google pada tanggal 29 Maret 2017 pukul 20.30 WIB.

3. Tesis Nalia Safitri, pada program Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2013 dengan judul “Peranan Notaris Dalam Pelaksanaan Pengambil Alihan Aset Debitur (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank” yang diakses di Google pada tanggal 29 Maret 2017 pukul 20.45 WIB.

Ketiga penulisan ilmiah tersebut diatas menampilkan pembahasan yang berbeda terkait eksekusi objek Hak Tanggungan melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Pada tesis pertama, metode penelitian bersifat empiris terkait dengan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambil Alihan Asset Debitur (AYDA) di perbankan konvensional, PT. Bank Century Tbk. Makalah kedua membahas tentang Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Atas Kredit Macet di PT. BPR Tata Anjung Sari. Sedangkan pada tesis ketiga lebih membahas tentang Peranan Notaris Dalam Pelaksanaan Pengambil Alihan Aset Debitur (AYDA) Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank.

## **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Teori yang akan dipakai dalam membedah persoalan pada rumusan masalah dalam penulisan nanti yakni :

#### **a. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum untuk memenuhi rasa keadilan masyarakat. Gustav Radbruch menyebut hukum sebagai gagasan kultural yang mengarah pada cita-cita hukum yaitu keadilan, kegunaannya, dan keamanan. Kegunaan menuntut adanya kepastian hukum, untuk itu hukum harus



pasti. Tuntutan akan keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian dari cita hukum dan berada di luar pertentangan-pertentangan bagi pendapat politik. Kegunaan memberi unsur relativitas, namun tidak hanya kegunaan yang relatif, hubungan antara tiga unsur dari cita hukum itu juga relatif. Kegunaan lebih kuat dari keadilan atau keamanan lebih penting dari kegunaan, merupakan masalah yang harus diputuskan oleh sistem politik.<sup>12</sup>

Gustav Radbruch mengelompokan teori kepastian hukum ke dalam dua bentuk, yakni kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum itu sendiri.<sup>13</sup> Gustav Radbruch menjelaskan, hukum harus berhasil menjamin kepastian pada setiap simpul kemasyarakatan. Kepastian hukum dapat terwujud bila ketentuan-ketentuan dalam hukum tersebut tidak bertentangan satu sama lainnya dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah yang bisa ditafsirkan berbeda-beda.<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki melihat kepastian hukum tidak hanya pada pasal-pasal dalam undang-undang, namun terletak pada konsistensi berbagai peraturan tersebut (tidak boleh bertentangan) termasuk dalam putusan hakim.<sup>15</sup>

JM Otto menilai indikator kepastian hukum terlihat apabila memenuhi syarat sebagai berikut :<sup>16</sup>

1. tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara;

---

<sup>12</sup> W. Friedman, *Legal Theory*, (Muhammad Arifin, Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan, Susunan II), 1994, Cetakan Kedua, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm 42-45.

<sup>13</sup> Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtrar, Jakarta, 1957, hlm. 22-23.

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 7, Jakarta, Kencana Pranada Media Group, 2011 hlm. 158.

<sup>16</sup> Sulistyowati Irianto dkk, *Kajian Sosio Legal*, Jakarta, Pustaka Larasan, 2012, hlm. 122-123.

2. bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya;
3. bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (independent and impartial judges) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa ke hadapan mereka;
5. bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

#### **b. Teori Efektivitas Hukum**

Menurut H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, teori efektivitas hukum, yaitu teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum. Terdapat tiga fokus kajian teori efektivitas hukum, yaitu keberhasilan dalam pelaksanaan hukum, kegagalan di dalam pelaksanaannya dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.<sup>17</sup>

#### **1. Mengenai keberhasilan dalam pelaksanaan hukum, dinyatakan sebagai berikut :**

Keberhasilan di dalam pelaksanaan hukum adalah bahwa hukum yang dibuat itu telah tercapai maksudnya, maksud dari norma hukum adalah mengatur

---

<sup>17</sup> H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 303.

kepentingan manusia. Apabila norma hukum itu ditaati dan dilaksanakan oleh masyarakat maupun penegak hukum, maka pelaksanaan hukum itu dikatakan efektif atau berhasil di dalam implementasinya.<sup>18</sup>

**2. Mengenai kegagalan dalam pelaksanaan hukum, dinyatakan sebagai berikut :**

Kegagalan di dalam pelaksanaan hukum adalah bahwa ketentuan-ketentuan hukum yang telah ditetapkan tidak mencapai maksudnya atau tidak berhasil di dalam implementasinya.<sup>19</sup>

**3. Mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi, dinyatakan sebagai berikut :**

Faktor-faktor yang mempengaruhi adalah hal-hal yang ikut menyebabkan atau berpengaruh di dalam pelaksanaan dan penerapan hukum tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi dapat dikaji dari :

**1) Aspek keberhasilannya.**

Faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan itu, meliputi substansi hukum, struktur, kultur dan fasilitasnya. Norma hukum dikatakan berhasil atau efektif apabila norma itu ditaati atau dilaksanakan oleh masyarakat maupun aparat penegak hukum itu sendiri. Faktor-faktor yang mempengaruhi kegagalan didalam pelaksanaan hukum adalah karena norma hukum yang kabur atau tidak jelas, aparat hukum yang korup atau masyarakat yang tidak sadar atau taat pada hukum atau fasilitas yang tersedia untuk mendukung pelaksanaan hukum itu sangat minim.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> *Ibid*

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> *Ibid*

## 2) Aspek kegagalannya.

Faktor kegagalan dalam pelaksanaan hukum, adalah ketentuan-ketentuan mana saja yang tidak terpenuhi terkait dengan eksekusi Hak Tanggungan melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Faktor-faktor yang mempengaruhi, terkait dengan hal-hal apa saja yang menyebabkan pihak perbankan lebih menempuh upaya pengambil alihan agunan sebagai upaya penyelesaian kredit/pembiayaan, dibandingkan dengan memenuhi upaya penjualan agunan yang berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

### c. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Sudikno Merto Kusumo, yang dimaksud dengan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku untuk setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan, atau harus dilakukan, serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah, jadi perlindungan hukum adalah suatu perbuatan melindungi subjek-subjek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Sudikno Merto Kusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty 1991, hlm 38

Lebih lanjut menurut Philipus M. Hadjon, Negara Indonesia sebagai negara hukum yang berlandaskan Pancasila haruslah memberikan perlindungan terhadap warga masyarakatnya, sesuai dengan Pancasila. Oleh karena itu perlindungan hukum yang berdasarkan Pancasila berarti pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa.<sup>22</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari terdapatnya perbedaan pengertian terhadap peristilahan yang dipergunakan didalam penulisan ini, berikut ini adalah konspesi dan definisi dari istilah-istilah yang dipergunakan.

### a. Penyelesaian

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, pengertian dari Penyelesaian adalah : proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (dalam berbagai-bagai arti seperti pemberesan, pemecahan).

### b. Utang

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, pengertian dari utang adalah :

- 1) uang yang dipinjam dari orang lain
- 2) kewajiban membayar kembali apa yang sudah diterima

Penggunaan istilah utang ini, dikarenakan tidak semua pembiayaan pada perbankan syariah menimbulkan utang seperti fasilitas pembiayaan Qardh, hal ini tercantum pada pengertian pembiayaan menurut Pasal 1 angka 25 Undang-Undang

---

<sup>22</sup> Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Pustaka Ilmu, Surabaya, hlm. 84.



Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan pembiayaan adalah :

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*’;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

#### **c. Jaminan**

Jaminan adalah suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur.<sup>23</sup>

#### **d. Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 1, angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang

---

<sup>23</sup> Gatot Supramono, *Op. Cit.* hlm. 196

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

**e. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)**

Berdasarkan Pasal 1 angka 25 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang dimaksud dengan Agunan Yang Diambil Alih adalah :

Agunan Yang Diambil Alih, yang selanjutnya disebut AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun selain pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.

**f. PT. Bank Syariah Bukopin**

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor : 10/69/KEP.GBI/DpG/2008, tertanggal 27 Oktober 2008, PT. Bank Syariah Bukopin adalah Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

**G. Metode Penelitian**

Secara umum, penelitian hukum berperan sangat penting dalam kerangka pengembangan dari ilmu hukum di dalam pengungkapan faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya permasalahan yang mempunyai keterkaitan dengan hukum. Berangkat dari hasil penelitian itulah, dapat diketahui faktor penyebabnya dan bagaimana mencari pemecahan dari masalah yang diteliti.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atau permasalahan yang timbul didalam gejala hukum tersebut.<sup>24</sup>

Sedangkan menurut H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, definisi penelitian hukum adalah penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang norma-norma hukum dan bekerjanya hukum dalam masyarakat yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, pemeriksaan secara mendalam, pemecahan masalah dan mempunyai tujuan tertentu.<sup>25</sup>

Berdasarkan uraian diatas, penelitian hukum merupakan serangkaian kegiatan ilmiah, untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu termasuk bekerjanya hukum dalam masyarakat, berdasarkan metode, sistematika dan pemikiran tertentu untuk pemecahan permasalahan yang timbul didalam gejala hukum dimasyarakat.

Penelitian yang dilakukan ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris, yaitu tentang penyelesaian utang yang dijamin hak tanggungan melalui cara agunan yang diambil alih pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.

Untuk pelaksanaan penelitian yuridis empiris ini, maka dilaksanakan tahapan sebagai berikut :

---

<sup>24</sup> H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Op.Cit*, hlm. 7

<sup>25</sup> *Ibid.*

## 1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan masalah yang dipergunakan pada penulisan tesis ini yakni sosiologi hukum dengan melihat kenyataan hukum di masyarakat. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian.<sup>26</sup>

Penulisan pada tesis ini akan membahas permasalahan yang timbul dengan melakukan telaah dan mempelajari ketentuan-ketentuan hukum terkait Agunan Yang Diambil Alih untuk ditelaah prakteknya di lapangan.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini bersifat deskriptif analitis, yang mengungkapkan tentang peraturan perundang-undangan yang mempunyai keterkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek dari penelitian ini. Demikian pula hukum dalam pelaksanaannya di masyarakat.<sup>27</sup> Dalam hal ini, pelaksanaan dari aturan-aturan hukum yang memiliki keterkaitan dengan pelaksanaan Agunan Yang Diambil di PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi dengan menggambarkannya secara terperinci berdasarkan fakta-fakta aktual yang terjadi.

## 3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam tesis ini dilakukan di PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 16,

---

<sup>26</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Keempat, Juni 2013, hlm.17

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm.105

Bukittinggi, Propinsi Sumatera Barat. Pemilihan PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi sebagai lokasi penelitian karena PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi telah melakukan beberapa upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara agunan yang diambil alih dari nasabahnya.

#### 4. Jenis dan Sumber Data

Teknik dokumentasi bahan hukum untuk mendukung pelaksanaan penulisan dari tesis ini menggunakan sumber data sebagai berikut :

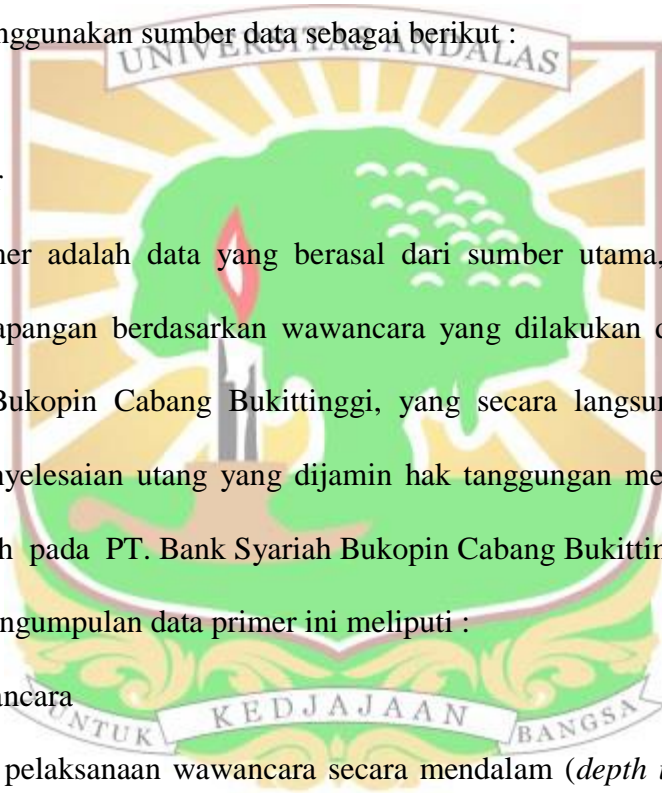
##### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang berasal dari sumber utama, yaitu data yang didapatkan di lapangan berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan pihak PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, yang secara langsung terlibat dalam pelaksanaan penyelesaian utang yang dijamin hak tanggungan melalui cara agunan yang diambil alih pada PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.

Teknik pengumpulan data primer ini meliputi :

##### a. Wawancara

Yaitu pelaksanaan wawancara secara mendalam (*depth interview*) dengan para responden. Wawancara merupakan proses tanya jawab dalam pelaksanaan penelitian yang berlangsung secara lisan, dimana terdapat dua orang atau lebih yang bertatap muka serta mendengarkan secara langsung informasi-informasi maupun keterangan-keterangan. Adapun pihak-pihak yang diwawancarai adalah :





- 1) Bapak Imam Pamuji, selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.
- 2) Bapak Yudhi Rahmadian, selaku Manager Pelayanan dan Operasi PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.
- 3) Bapak Agus Salim, selaku Officer Divisi Penyelesaian Pembiayaan Kantor Pusat PT. Bank Syariah Bukopin.
- 4) Ibu Desi Widia Sari, selaku Senior Marketing dan anggota Komite Pembiayaan PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.
- 5) Ibu Fadhila Husna, selaku Senior Marketing dan anggota Komite Pembiayaan PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.
- 6) Bapak Aulia Ade Putra, selaku Staff Legal PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi.

b. Partisipatif

Yaitu penelitian berbeda dengan metode penelitian pada umumnya, dimana penelitian partisipatif dapat disimpulkan sebagai berikut :

Penelitian yang bertujuan melakukan pembebasan dengan cara meningkatkan kesadaran krisis dan kemampuan politik masyarakat dan perubahan sosial merupakan target utama. Karena tujuan penelitian partisipatoris lebih bersifat *to go beyond the conventional method*, yang dilakukan tidak hanya sekedar mendeskripsikan, menganalisis, dan menyimpulkan, tetapi tindakan repolitisasi masyarakat. Penelitian partisipatoris ini diharapkan dapat menjadi pendekatan baru yang membawa hasil-hasil positif, baik bagi peneliti maupun yang diteliti, yaitu sebagai peserta dalam proses partisipatoris dalam transformasi sosial dan pengembangan pengetahuan. Karakter-karakter penting dari penelitian partisipatoris antara lain peneliti menjadi bagian dari yang diteliti, temuan penelitian berperan sebagai pendamping subjek penelitian dalam rangka bertindak lebih jauh, dan akhirnya tindakan dari warga masyarakat yang diteliti yang diharapkan mendatangkan perubahan sosial. Proses penelitian dan evaluasi bersifat *self-evident*, yaitu jelas dengan sendirinya dan tidak dapat saling dipisahkan karena proses itu didasarkan pada nalar dan hati (*intellectual conscience*). Dalam penelitian partisipatoris, persepsi masyarakat harus dipandang

sebagai kriterium evaluasi karena persepsi masyarakat merupakan pedoman normatif untuk perbaikan masyarakat itu sendiri.<sup>28</sup>

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang didapatkan berdasarkan penelitian kepustakaan, melalui penelaahan undang-undang, buku literatur yang tersedia, yang mempunyai keterkaitan dengan permasalahan yang dilakukan penelitian, yang terdiri dari :

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang dipergunakan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
5. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

---

<sup>28</sup> Heru Nugroho, Riset Partisipatoris Riset Pembebasan, PT. Gramedia, Jakarta, 1993, hlm. 112.

6. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
7. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
8. Pedoman Kebijakan Pembiayaan PT. Bank Syariah Bukopin Nomor : 044/SKEP-DIR/KP-JKT/III/2016, tertanggal 30 Maret 2016 perihal *offset* agunan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang dipergunakan untuk penelitian ini mempergunakan bahan-bahan yang mempunyai keterkaitan yang erat dengan bahan hukum primer serta hasil penelitian yang dapat dipergunakan untuk membantu pelaksanaan analisa terhadap bahan hukum primer, yaitu antara lain buku-buku penunjang, makalah dan jurnal serta artikel terkait.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus dan ensiklopedia.<sup>29</sup>

## 5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan bahan hukum untuk mendukung pelaksanaan dari penulisan tesis ini nantinya mempergunakan alat pengumpulan data sebagai berikut :

---

<sup>29</sup>*Ibid* , hlm 106.

## 1. Data Kepustakaan

Data kepubstakaan yang didapatkan dari penelitian kepubstakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen-dokumen resmi, publikasi, serta hasil penelitian, yang memiliki keterkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas.

## 2. Data Lapangan

Data lapangan diperoleh berdasarkan informasi dan pendapat-pendapat dari hasil wawancara dari setiap narasumber yang mempunyai kewenangan untuk menjawab pertanyaan dari penulis sesuai dengan kebutuhan untuk menjawab dari setiap pokok permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini.<sup>30</sup> Direncanakan, informasi terkait yang dibutuhkan untuk menjawab setiap rumusan masalah penulisan tesis ini, seperti Pemimpin Cabang PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Bukittinggi, maupun dari pihak-pihak terkait yang mendukung penyelesaian perumusan masalah.

## 6. Pengolahan dan Analisis Data

### a. Pengolahan Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian, dilakukan pengolahan dengan cara editing dan pelaksanaan pengklasifikasian data, sehingga dapat disampaikan secara sistimatis.

---

<sup>30</sup>*Ibid*, hlm.107

## **b. Analisis Data**

Berdasarkan penyajian data secara sistimatis, dilakukan analisa secara kualitatif, dengan melakukan penilaian berdasarkan peraturan, teori, doktrin, serta logika untuk mengambil kesimpulan sebagai jawaban dari masalah yang timbul.

