

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengertian Bank menurut Pasal 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disingkat UU Perbankan) yaitu :

“Bank adalah Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan mengeluarkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Menurut Kasmir, Bank secara sederhana dapat diartikan sebagai berikut:

“Lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya”¹

Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya adalah pemberian kredit di mana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan adalah sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.”

¹Kasmir, 2008, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 11.

Secara umum dan sederhana kredit berarti hutang (*loan*) dan hutang adalah sesuatu yang kelak harus dibayar kembali kepada yang telah meminjamkannya. Istilah kredit berasal dari bahasa latin "*credere*" ("*credo*" dan "*creditum*") yang kesemuanya berarti kepercayaan (dalam bahasa inggris "*faith*" dan "*trust*"). Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur (yang memberi kredit, lazimnya Bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.²

Bank dalam memberikan kredit harus melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang diatur dalam pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa perbankan dalam memberi atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk menganalisis suatu permohonan kredit pada umumnya digunakan kriteria *5C's principles* yakni *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *condition of economy* (kondisi ekonomi), *Colleteral* (jaminan atau agunan).³

Dalam penyaluran kredit, bank sebagai kreditur selalu besinggungan dengan risiko kredit atas penyaluran dana tersebut. Risiko kredit adalah risiko yang

²Nur Muhammad Dilapanga, Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* Vol. 5. No. 2 Maret 2021 p-ISSN: 2598-9944 e- ISSN: 2656-6753, hlm.156.

³Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, 2004, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Bandung, hlm. 83.

diakibatkan adanya kegagalan counterparty dalam memenuhi kewajibannya atau disebut risiko kredit macet. Risiko kredit muncul jika bank tidak dapat memperoleh kembali cicilan pokok atau nisbah bagi hasil dari kredit atau investasi yang dilakukan. Penyebab utama terjadinya risiko kredit adalah terlalu mudahnya bank memberikan kredit atau investasi kepada nasabah, karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas, sehingga penilaian dalam pemberian kredit kurang teliti dan cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko yang muncul pada usaha yang dibiayainya.

Fasilitas pendanaan dari bank dalam bentuk kredit bertujuan memberikan pendanaan bagi debitor dengan imbal balik berupa bunga dalam jangka waktu tertentu yang disepakati para pihak dalam perjanjiannya. Pemberian kredit tersebut dituangkan dalam perjanjian kredit yang isinya merupakan kesepakatan kedua belah pihak. Pemberian kredit biasanya disertai dengan pemberian jaminan atau agunan oleh debitor yang dituangkan dalam perjanjian tambahannya (*accessoir*). Pemberian jaminan merupakan langkah yang diambil bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian.

Menurut Munir Fuady, jaminan utang merupakan pemberian keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang debitor baik karena hukum maupun karena perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya.⁴ Mariam Darus juga memberikan pengertian jaminan yaitu suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor/ pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajiban dalam

⁴Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Penerbit Erlangga, Jakarta, hlm. 8.

suatu perikatan.⁵ Berdasarkan kedua pendapat tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pemberian jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian pengembalian pinjaman bagi kreditor apabila debitor cidera janji. Kepastian hukum bahwa debitor akan melunasi utangnya kepada kreditor dan juga sebagai sarana bagi kreditor sendiri untuk memperoleh pendanaan untuk mengembangkan usahanya.

Undang-Undang Perbankan menyebutkan pengertian agunan adalah jaminan tambahan yang diberikan debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. “Dalam konstruksi yuridis, suatu barang yang dijadikan sebagai agunan pada dasarnya titel kepemilikannya tetap berada pada debitor, hanya saja karena menjadi agunan maka statusnya menjadi terikat untuk pemenuhan kewajiban debitor kepada kreditor”.⁶ Hal ini sesuai dengan teori hukum tentang jaminan yang dikenal dalam sistem hukum Eropa Kontinental yang disebut teori jaminan atau lien theory yang menyatakan bahwa titel kepemilikan tetap berada pada pihak debitor, termasuk juga hak untuk menguasai dan memungut hasil dari objek jaminan. Titel kepemilikan tersebut baru berakhir setelah adanya wanprestasi terhadap utang yang dijamin tersebut dan telah dilakukan eksekusi sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Prinsip utama Bank dalam menjalankan usahanya adalah prinsip kehati-hatian. Prinsip tersebut berkaitan dengan kepatuhan bank pada seluruh peraturan

⁵Mariam Darus Badruzaman, “Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan”, *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 11, 2000, hlm 12.

⁶Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 65.

perundang-undangan yang berlaku, baik yang mengatur kelembagaan, proses dan produknya, termasuk Prosedur Operasional Standar dan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank (KPB) yang dibuat oleh bank.⁷

Menurut Pasal 8 dan Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit diartikan sebagai keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya dengan melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor. Hal ini sejalan dengan prinsip yang umum digunakan bank dalam pemberian kredit yaitu analisis 5C atau disebut juga the five C's analysis dalam menentukan apakah debitor layak diberikan kredit atau pembiayaan, antara lain: *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition*, dan *Collateral*.⁸

Penerapan prinsip kehati-hatian mengisyaratkan adanya *collateral* (jaminan/ agunan) untuk memberi keyakinan lebih bagi kreditor akan pelunasan utang debitor. Akan tetapi pada dasarnya, fungsi agunan dalam perbankan bukan semata-mata itu saja. Agunan berfungsi untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak baik bank maupun nasabahnya. Kegiatan usaha bank akan menjadi terpengaruh dengan adanya kredit macet. Dalam hal ini yang dirugikan bukan bank saja tetapi para nasabahnya.

⁷Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank", *Jurnal RechtIdee*, Vol. 13, No. 1, 2018, hlm. 65.

⁸Sentosa Sembiring, 2021, *Hukum Perbankan*, Edisi Revisi, Cetakan ke-III, Mandar Maju, Bandung, hlm. 200.

Dengan adanya kredit bermasalah maka bank tengah menghadapi resiko usaha, jenis resiko kredit (*default risk*) yaitu resiko akibat ketidakmampuan nasabah atau debitor mengembalikan pinjaman yang diterimahnya dari bank serta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan.⁹

Kredit bermasalah dapat membuat ekonomi perbankan menjadi kurang sehat karena tidak dipungkiri dana pada bank juga merupakan dana milik nasabah sehingga dapat menimbulkan *Non Performing Loan* (NPL) akibat cedera janji dalam *repayment* kredit. Ketika kredit mengalami permasalahan, maka bank selaku kreditur akan melakukan tindakan upaya penyelamatan kredit agar dana yang telah dikeluarkan oleh kreditur dapat diterima kembali sesuai dengan perjanjian kredit maka pihak bank akan melakukan berbagai cara menyelamatkan kredit yaitu penjadwal kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*).¹⁰

Pada saat debitor wanprestasi, kreditor dapat menjual agunan yang hasil penjualannya diperhitungkan untuk pelunasan kewajiban debitor. Pengaturan Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan memberikan opsi bagi bank untuk membeli sebagian atau seluruh agunan tersebut baik dalam penjualan melalui pelelangan maupun di luar pelelangan dengan tata cara sesuai ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UU HT). Pembelian agunan oleh bank dikenal

⁹Muhammad Abdulkadir dan Murniati Rilda, 2000, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 97.

¹⁰Muhammad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Aditya Bakti, Bandung, hlm.5.

dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Falsafah pengaturan AYDA adalah agar supaya kredit macet dapat terselesaikan dengan lebih cepat dan tingkat *Non-Performing Loan* (NPL) bank dapat menurun dan secara keseluruhan penilaian kinerja dan kesehatan bank menjadi baik.

Mengingat fungsi utama bank adalah sebagai financial intermediary yang menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat dan bukan jual beli agunan, pembelian agunan oleh bank pada dasarnya merupakan tindakan pembelian yang bersifat khusus dan bukan merupakan bagian dari kegiatan usaha bank. Oleh karenanya, agunan yang telah dibeli bank tersebut pada prinsipnya harus dicairkan secepatnya. Hal ini sejalan dengan prinsip dalam hukum jaminan yaitu jaminan tidak boleh dimiliki kreditor. Penjelasan Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menegaskan hal tersebut yaitu bahwa bank diberikan waktu paling lama 1 tahun untuk mengalihkan agunan yang telah dibelinya kepada pihak lain sebagai pembeli yang tetap.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/ PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa AYDA melalui pelelangan dilakukan dengan cara bank tersebut ikut serta menjadi peserta lelang dengan menyerahkan surat pernyataan dalam bentuk akta notaris yaitu *acta de command*. *Acta de command* berisi pernyataan bahwa bank membeli untuk pihak lain yang akan ditunjuk dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pelaksanaan lelang. Pada saat pelaksanaan lelang, bank akan menjadi salah satu peserta lelang dan apabila bank memenangkan lelang maka bank akan bertindak sebagai Pembeli AYDA yang sifatnya sementara. Selanjutnya dalam jangka waktu paling lama 1 (satu)

tahun sejak tanggal pelaksanaan lelang, bank harus sudah melakukan penunjukan Pembeli AYDA. Apabila setelah 1 (satu) tahun belum dapat menunjuk Pembeli AYDA maka bank tersebut akan dinyatakan sebagai Pembeli AYDA.

Contoh kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 499 K/Pdt/2022 dimana PT. BANK SAHABAT SAMPOERNA yang di Sampoerna Strategic Square, North Tower, Mezzanire Floor, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 45, Jakarta Pusat menyelesaikan kredit macet atas nama nasabah ANDI ALFIAN ZAINUDDIN dengan cara pengambil alihan aset nasabahnya melalui mekanisme agunan yang diambil alih (AYDA). Adapun kronologi kasusnya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang, yang diawali dengan Permohonan fasilitas kredit pinjaman angsuran yang diajukan oleh Tergugat, yang kemudian disetujui Penggugat PT. Bank Sahabat Sampoerna Cabang Makassar, dan selanjutnya diikat dengan Akta Perjanjian Kredit Pinjaman Angsuran Nomor 21 tanggal 23-09 2015, dengan PA kredit sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat telah menjaminkan 2 (dua) obyek bang tidak bergerak yakni:
 1. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 21690/Masale, Surat Ukur tgl. 05/12/2008 No. 02714/2008, seluas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi),
 2. 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 21691/Masale, Surat Ukur tgl. 05/12/2008 No. 02715/2008, seluas 176 m² (seratus tujuh puluh enam meter persegi), masing-masing atas nama Andi

Alfian Zainuddin (Tergugat I), setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Kompleks IDI Pettarani, Cluster Pavilium Green Kavling. C-D, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar;

3. Bahwa terhadap ke-2 (dua) obyek barang jaminan tersebut selanjutnya diterbitkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 22 tanggal 23 bulan September Tahun 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 02/2016 tanggal 15 Januari 2016 berdasar ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan;
4. Selanjutnya terhadap ke-2 (dua) SHM tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 2874/2016 Peringkat 1 (Pertama) APHT. PPAT ASRIDAH IBNU, SH, Nomor 02/2016, Tanggal 15/01/2016 bersama Persil M. 21690/Masale, dan Hak Tanggungan Nomor 2074/2010 Peringkat 1 (Pertama) APHT. PPAT ASRIDAH IBNU, SH, Nomor 02/2016 Tanggal 15/01/2016 bersama Persil M. 21691/Masale, kreditur atas nama PT. Bank Sahabat Sampoerna Berkedudukan Di Jakarta Selatan (Penggugat);
5. Bahwa dalam perkembangannya Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran kembali hutang kreditnya pada Penggugat, sehingga menurut hukum Tergugat selaku Debitur telah ingkar janji (wanprestasi). Dan, berdasar pada Pasal 20 Perjanjian Kredit tentang Eksekusi Barang Jaminan, Debitur (Tergugat) wajib untuk menyerahkan Barang Jaminan dalam keadaan tidak disewakan kepada pihak ketiga, kepada Bank (Penggugat) selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kelender terhitung sejak tanggal pemberitahuan terkait

penyerahan tersebut yang dikirim oleh Bank kepada Debitur dan/atau Penanggung;

6. Bahwa selanjutnya proses penyelesaian pengembalian hutang kredit Tergugat adalah melalui mekanisme Agunan yang Diambil Alih (AYDA), yakni dengan cara/mechanisme penjualan di bawah tangan dengan persetujuan pemilik agunan. Persetujuan seperti yang dimaksudkan AYDA untuk menjual agunannya dengan memberikan Surat Kuasa untuk menjual (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 tentang Cedera Janji angka 2 butir 5), sehingga atas dasar tersebut, kemudian diterbitkan Akta Notaril berupa Akta Kuasa Menjual Nomor 31, serta Akta Pengikatan Jual Beli No. 30 tertanggal 13-05-2016, yang dibuat dihadapan Notaris Hendrik Jaury, SH;
7. Bahwa sebelumnya juga Tergugat telah menandatangani Surat Penyerahan Jaminan Pelunasan Utang atas nama Tergugat Andi Alfian Zainuddin tertanggal 12-05-2016, dimana pada poin 2 (dua) Tergugat telah menegaskan bahwa “untuk pelunasan hutangnya Tergugat menyerahkan jaminan (tanah dan bangunan obyek pengosongan) yakni Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 21690/Masale dan Sertipikat Hak Milik Nomor 21691/Masale, terletak di Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar”. Selanjutnya, Tergugat juga menegaskan kembali dengan menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 12-05-2016, dimana dalam Surat Pernyataan tersebut Tergugat telah menegaskan hal hal sebagai berikut :- Mengosongkan tanah dan bangunan dan menyerahkan ke pada Bank selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal pernyataan ini.- Jika dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak

tanggal perjanjian ini pemilik jaminan masih tetap lalai maka bank berhak dan dengan ini diberi kuasa dengan hak substitusi untuk mengosongkan sendiri atau menyuruh pihak lain untuk mengosongkan tanah dan bangunan jika perlu dengan bantuan instansi yang berwenang/pihak yang berwajib. jo. Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan tentang Perjanjian Kredit;

8. Bahwa berdasar pada Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyatakan bahwa “Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh Pemilik Agunan atau berdasar kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan, dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank...dst”. Jika bank memilih mengambil pengalihan asset debitur yang dalam hal ini berupa hak milik atas tanah maka kedudukan para pihak dalam pengambil alihan agunan (AYDA) adalah bank sebagai pembeli, sedangkan pemilik agunan berkedudukan sebagai penjual.” Sehingga, berdasar ketentuan tersebut kesepakatan penyelesaian hutang Tergugat melalui mekanisme AYDA kemudian dibuatkan atau dituangkan kembali dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 30, Tertanggal 13-05-2016, yang dibuat dihadapan Notaris Hendrik Jaury, Sarjana Hukum, Notaris Kota Makassar, antara Andi Alfian Zainuddin (Tergugat) bertindak sebagai pihak pertama (Penjual), dan Rahmi Arifuddin selaku Business manager PT. Bank Sahabat Sampoerna (Penggugat) bertindak sebagai Pihak Kedua (Pembeli) terhadap objek dua bidang tanah

berikut bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Terletak Provinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, kecamatan Panakkukang, Kelurahan Masale masing-masing:

- Nomor 21690/ Masale luas 181 m² (Seratus delapan Puluh Satu Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 5-12-2008, Nomor 02714/ 2008, dikeluarkan pada tanggal 22-12-2008 terdaftar atas nama Andi Alfian Zainuddin;
- Nomor 21691/ Masale Luas 176 m² (Seratus tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 5-12-2008, Nomor 02715/ 2008, dikeluarkan pada tanggal 22-12-2008, terdaftar atas nama Andi Alfian Zainuddin;

9. Bahwa disamping itu Penggugat juga telah memberikan Surat Peringatan (SP) kepada Tergugat untuk melunasi hutang kreditnya pada Penggugat yakni : 1. Surat Peringatan I Nomor 09/515/BSS/SAM/IV/16 tertanggal 24 Mei 2016 ; 2. Surat Peringatan II Nomor 09/581/BSS/SAM/VI/16 tertanggal 7 Juni 2016;
10. Bahwa akan tetapi hingga saat ini objek sengketa a quo masih berada dalam penguasaan Tergugat, sehingga Penggugat belum dapat menguasai dan mengambil manfaat dari apa yang telah menjadi hak Penggugat. Padahal berdasar pada Surat Pernyataan tertanggal 12-05 2016 yang ditandatangani Tergugat, menyatakan bersedia untuk melakukan pengosongan objek Sengketa paling lambat 3 (Tiga) bulan sejak adanya Surat Pernyataan tersebut;

Dalam kasus di atas PT. BANK SAHABAT SAMPOERNA berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Makasar Nomor: 479/Pdt.G/2019/PN Mks pemilik

yang sah atas sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Kompleks IDI Pettarani, Cluster Pavilium Green Kavling. C-D, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 21690/kel. Masale, Surat Ukur tgl. 05/12/2008 No. 02714/2008, luas 181 m², dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 21691/Kel. Masale, Surat Ukur tgl. 05/12/2008 No. 02715/2008, luas 176 m², masing-masing atas nama Andi Alfian Zainuddin (Tergugat), setempat dikenal dengan tanah dan bangunan di Jalan Kompleks IDI Pettarani, Cluster Pavilium Green Kavling. C-D, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar tersebut dengan mekanisme AYDA namun nasabahnya tetap menguasai agunan tersebut, kemudian Putusan Pengadilan Tinggi Makasar Nomor: 355/PDT/2020/PT.MKS menguatkan putusan Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia Negeri Makassar Nomor 479/Pdt.G/2020/PN Mks. tanggal 27 Juli 2020 yang dimohonkan banding tersebut. Selanjutnya Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 499 K/Pdt/2022 amar putusannya adalah:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ANDI ALFIAN ZAINUDDIN tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 355/Pdt/2020/PT Mks, tanggal 12 Januari 2020, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 479/Pdt.G/2019/PN Mks, tanggal 27 Juli 2020 tersebut.

Berdasarkan uraian kasus di atas terlihat meskipun bank sudah secara sah mengambil alih agunan nasabah smelaui mekanisme AYDA namun tetap ada

permasalahan ketika nasabahnya menguasai agunan tersebut sehingga berproses hukum yang panjang dalam kurun waktu 2 tahun yaitu tahun 2020 sampai tahun 2022. Hal ini tentunya berdampak pada kewajiban atas mekanisme AYDA itu sendiri yaitu kewajiban perpajakannya.

Dalam pelaksanaan transaksi lelang akan ada kewajiban-kewajiban yang timbul baik bagi penjual maupun pembeli/pemenang lelang. Selain kewajiban-kewajiban yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 213/2020), ada kewajiban lain berkaitan obyek lelang berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana dalam penelitian ini yaitu pengenaan Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Berkaitan dengan pemenuhan kewajiban tersebut, memori Penjelasan Pasal 12 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan juga mengatur bahwa dalam AYDA oleh bank, bank dapat menunda pembayaran kewajiban terkait pembelian agunan tersebut. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam lelang, bank dapat menunda pembayaran BPHTB. Bank sebagai pembeli diberi kesempatan agar dapat menunjuk Pembeli AYDA terlebih dahulu, sehingga kewajiban BPHTB-pun dapat ditunda sampai ditunjuknya Pembeli AYDA. Ketentuan Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan tersebut menjadi sebuah pengaturan yang khusus dalam hal penundaan kewajiban pembayaran BPHTB atas AYDA oleh bank.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah, karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih di bawah penjajahan Belanda. Pajak jenis ini terhapus dengan berlakunya UUPA tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA.

Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-undang Nomor 1 Tahun 2002 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dalam bagian penjelasan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini BPHTB.

BPHTB merupakan pajak terutang yang harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. BPHTB hanya dikenakan sekali dan insidentil jika terdapat transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan yang memenuhi kriteria objek BPHTB.

Namun demikian, ternyata dalam praktiknya ketentuan penundaan pembayaran BPHTB dalam AYDA melalui lelang belum dapat diterapkan dengan

maksimal. Ketika bank yang telah ditunjuk sebagai Pemenang Lelang kemudian dapat menunjuk pihak lain sebagai Pembeli AYDA dalam jangka waktu 1 tahun, ataupun ketika bank ditetapkan sebagai Pembeli AYDA karena jangka waktu 1 tahun terlampaui, pembayaran BPHTB atas pengalihan agunan berupa hak atas tanah tersebut tetap dikenakan denda keterlambatan sesuai ketentuan Pasal 49 huruf g Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (selanjutnya disebut UU HKPD). Hal ini tidak sesuai dengan norma penangguhan kewajiban perpajakan terkait pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari agunan yang dilelang sebagaimana diatur dalam UU Perbankan sehingga menciptakan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan uraian di atas terlihat konflik norma antara UU Perbankan dan UU HKPD terkait proses AYDA oleh bank dan kewajiban-kewajiban yang timbul sebagai akibat hukumnya. Akibat lebih lanjut dari kondisi tersebut adalah tidak terwujudnya keadilan dan ketertiban dalam hukum perbankan. Pada sisi keadilan sebagai tujuan dari hukum, kondisi dimaksud telah menimbulkan ketidakadilan bagi bank atau Pembeli AYDA yang melakukan pembelian agunan karena dikenakan sanksi yang tidak seharusnya ditanggung. Adapun sisi ketertiban tidak terwujud karena timbulnya sanksi atas pembayaran BPHTB dapat mengakibatkan keengganan bank melakukan pembelian agunan melalui lelang yang berdampak tingginya NPL dan membebani sektor perbankan sehingga memperlambat pertumbuhan industri perbankan.

Konflik Norma antara Pasal 12 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) dengan Pasal 49 huruf g Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah (UU HKPD) tentang pembayaran BPHTB terhadap agunan yang diambil alih (AYDA).

Pasal 12 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) juga mengatur bahwa dalam AYDA oleh bank, bank dapat menunda pembayaran kewajiban terkait pembelian agunan tersebut. Hal ini dapat diartikan bahwa dalam lelang, bank dapat menunda pembayaran BPHTB. Bank sebagai pembeli diberi kesempatan agar dapat menunjuk Pembeli AYDA terlebih dahulu, sehingga kewajiban BPHTB-pun dapat ditunda sampai ditunjuknya Pembeli AYDA. Ketentuan Pasal 12 A UU Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan tersebut menjadi sebuah pengaturan yang khusus dalam hal penundaan kewajiban pembayaran BPHTB atas AYDA oleh bank sedangkan Pasal 49 huruf g Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah (UU HKPD) yang menyebutkan bahwa saat terutang BPHTB untuk perolehan dari lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis akan meneliti lebih lanjut dalam sebuah penelitian tesis yang diberi judul “**Kepastian dan Akibat Hukum**

Terhadap Penundaan Pembayaran BPHTB Atas Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas, maka penulis merumuskan masalah penulisan sebagai berikut:

1. Bagaimana Kepastian Hukum Akibat Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Agunan yang Diambil Alih (AYDA) bagi Bank Sebagai Kreditur?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum Bagi Pihak Bank Apabila Terjadi Penundaan Pembayaran BPHTB?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian tentu memiliki tujuan yang hendak dicapai oleh seorang peneliti dalam penyusunannya. Tujuannya tidak boleh lepas dari permasalahan yang sudah dirumuskan sebelumnya karena merupakan rangkaian yang tidak dapat dipisahkan. Tujuan penelitian merupakan jalan menuju apa yang hendak dicapai dalam penelitian ini, maka itu harus sesuai dengan rumusan masalah penelitian yang dirumuskan dalam pernyataan.¹¹

Berdasarkan Permasalahan di atas maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis Kepastian Hukum Akibat Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Agunan yang Diambil Alih (AYDA) bagi Bank Sebagai Kreditur.

¹¹Abintoro Prakoso, 2006, *Penemuan Hukum Sistem Metode, Aliran Dan Prosedur Menemukan Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 76.

- b. Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat Hukum Bagi Pihak Bank Apabila Terjadi Penundaan Pembayaran BPHTB.

2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas maka manfaat pada penelitian ini adalah:

- a. Secara praktis dapat memperluas wawasan penulis, dalam bidang kajian hukum mengenai Kepastian dan Akibat Hukum Terhadap Penundaan Pembayaran BPHTB Atas Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).
- b. Secara teoritis agar peneliti dapat mengetahui lebih jelas dan diharapkan bahan masukan (input) dalam rangka sumbangan pemikiran (kontribusi) mengenai Kepastian dan Akibat Hukum Terhadap Penundaan Pembayaran BPHTB Atas Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran bagaimana hubungan antar konsep yang akan diteliti yang digeneralisasi dari gejala-gejala tertentu.¹² Untuk menghindari kesalahpahaman dan kekeliruan susunan kontruksi logika terhadap beberapa istilah yang dipakai dalam penelitian, maka peneliti memberikan batasan istilah sebagai berikut:

1. Kepastian Hukum

Menurut Frans Magnis Suseno arti kepastian sebagai kejelasan norma, sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan itu. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan

¹²Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel Edisi Revisi*. Mira Buana Media, Yogyakarta, hlm. 330.

terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir. Kepastian dapat pula mengandung arti yakni: pertama, adanya kejelasan; kedua, tidak menimbulkan multi tafsir atau keraguan; ketiga, tidak menimbulkan kontradiktif; keempat, dapat dilaksanakan. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dalam hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.¹³

2. Akibat Hukum

Menurut Marwan akibat hukum hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.¹⁴ Menurut Jazim Hamidi, kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.¹⁵

3. Pembayaran

Pembayaran adalah proses pertukaran sesuatu yang bernilai, misalnya uang, barang atau jasa oleh satu pihak (orang atau lembaga) dengan pihak lain untuk memenuhi kewajiban atau mendapatkan barang atau jasa lain, yang sudah disepakati.¹⁶

4. BPHTB

¹³Franz Magnis Suseno, 1993, *Etika Dasar: Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, hlm. 79.

¹⁴Marwan Mas, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm.39.

¹⁵Jazim Hamidi, 2006, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, hlm. 200.

¹⁶<https://id.wikipedia.org/wiki/Pembayaran> diakses pada tanggal 5 Februari 2025.

Berdasarkan pasal 1 angka 41 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Sedangkan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan

5. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

Menurut POJK 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Menurut POJK Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah aset yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.

E. Landasan Teoretis

Teori adalah kerangka pemikiran atas butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi dasar perbandingan, pegangan teoritis.¹⁷ Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman/ petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.

¹⁷M. Soly Lubis, 2014, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hlm.80.

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rech gewichtigheid*), kemanfaatan dan kepastian hukum (*rechtzkerheid*).

Landasan teoritis merupakan hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi yang dianggap relevan oleh peneliti. Membahas permasalahan dalam Karya ilmiah ini penulis mencoba mengadakan analisis ilmiah menggunakan teori kepastian hukum, teori keadilan dan teori kewajiban.

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.¹⁸

Berbeda pendapat dengan Gustav Radbruch yang mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum, Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.

Sudikno Mertokusumo pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum,

¹⁸Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 19.

mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.¹⁹

Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa penciptaan dalam kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan beberapa persyaratan yang berhubungan dengan struktur internal dalam norma hukum itu sendiri.²⁰

Persyaratan internal yang dimaksud oleh Nusrhasan Ismail ialah sebagai berikut.

1. Adanya kejelasan konsep yang digunakan. Norma hukum tersebut berisi mengenai deskripsi dari perilaku tertentu yang kemudian dijadikan menjadi satu ke dalam konsep-konsep tertentu pula.
2. Hadirnya kejelasan hirarki yang dinilai penting, karena menyangkut sah atau tidak sahnya. Serta mengikat atau tidak mengikatnya dalam suatu peraturan perundang-undangan yang dibuat. Kejelasan hirarki tersebut, dapat memberikan arahan sebagai bentuk dari hukum yang memiliki kewenangan untuk dapat membentuk suatu peraturan dari perundang- undangan tertentu.

¹⁹Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hlm. 158.

²⁰Nur Hasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan, Pendekatan Ekonomi – Politik*, (Jogjakarta, HUMA dan Magister Hukum UGM, 2007) Dalam Ngobrolin Hukum Obrolan Ringan Seputar Hukum, Memahami Kepastian (Dalam) Hukum, <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/02/05>.

3. Adanya konsistensi pada norma hukum perundang-undangan.

Maksudnya, ketentuan yang ada pada sejumlah peraturan undang-undang tersebut memiliki kaitan dengan satu subyek tertentu dan tidak saling bertentangan dengan satu dan yang lainnya.

Melalui buku Lon Fuller berjudul "*The Morality of Law*" ia menjelaskan bahwa ada delapan asas yang harus dipenuhi oleh hukum. Apabila delapan asas tersebut tidak terpenuhi, maka hukum yang hadir akan gagal untuk kemudian dapat disebut sebagai hukum, atau dapat dikatakan bahwa dalam hukum harus ada kepastian hukum.

Dari penjelasan Lon Fuller, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum yang ia kemukakan memiliki pengertian dan tujuan yang sama seperti yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo. Bahwa kepastian hukum adalah jaminan agar hukum yang ada dapat berjalan dengan semestinya.²¹

Lon Fuller pun menjelaskan kedelapan asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Sistem yang dibuat oleh pihak berwenang dan berwibawa haruslah terdiri dari peraturan yang tidak berdasarkan pada putusan sesaat balaka untuk hal-hal tertentu.
2. Peraturan yang ditetapkan oleh pihak berwenang dan berwibawa harus diumumkan kepada publik.
3. Peraturan yang ditetapkan tidak berlaku surut, karena dapat merusak integritas suatu sistem.
4. Peraturan tersebut dibuat dalam sebuah rumusan yang dapat dimengerti oleh masyarakat umum.
5. Peraturan satu dan lainnya tidak boleh ada yang saling bertentangan.
6. Suatu peraturan yang telah ditetapkan tidak boleh menuntut suatu tindakan yang kiranya melebihi apa yang dapat dilakukan.
7. Peraturan yang telah ditetapkan tidak boleh terlalu sering diubah-ubah.

²¹Lon L. Fuller, 1964, *The Morality of Law*, McGraw-Hill: Yale University Press, hlm. 54-58.

8. Peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, harus memiliki kesesuaian antara peraturan serta dalam hal pelaksanaan dalam kehidupan sehari-hari.²²

Dari kedelapan asas yang dikemukakan oleh Lon Fuller, dapat disimpulkan bahwa harus ada kepastian di antara peraturan serta pelaksanaan hukum tersebut, dengan begitu hukum positif dapat dijalankan apabila telah memasuki ke ranah perilaku, aksi, serta faktor yang dapat memengaruhi bagaimana hukum itu berjalan.

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum memiliki dua segi yang harus dipahami, segi yang pertama adalah mengenai *bepaalbaarheid* atau dapat dibentuknya hukum melalui beberapa hal yang sifatnya adalah konkret. Artinya, pihak yang mencari keadilan dapat mengetahui bahwa hukum dalam hal khusus sebelum memulai suatu perkara.

Sementara segi kedua, kepastian hukum memiliki arti kemanan hukum. Apeldoorn mengemukakan bahwa kepastian hukum merupakan suatu perlindungan bagi beberapa pihak terhadap kesewenangan seorang hakim.

Melalui paradigma positivisme, Apeldoorn pun mengemukakan bahwa definisi hukum haruslah melarang seluruh aturan yang ada dan mirip menyerupai hukum, akan tetapi tidak memiliki sifat untuk memerintah atau perintah yang berasal dari otoritas yang memiliki kedaulatan. Kepastian hukum menurut Apeldoorn haruslah dijunjung dengan tinggi, apapun akibatnya serta tidak ada alasan apapun untuk tidak menjunjung tinggi kepastian hukum karena

²²*Ibid.*

sesuai dengan paradigmanya, hukum positif dalam kepastian hukum adalah satu-satunya hukum.

Dari uraian mengenai teori kepastian hukum menurut para ahli tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti yaitu bahwa adanya kejelasan, tidak boleh menimbulkan multi tafsir dalam hukum tersebut, tidak boleh bersifat kontradiktif antar peraturan satu dengan lainnya serta peraturan tersebut dapat dilaksanakan.

Hukum yang berlaku dan telah ditetapkan oleh pihak berwenang dan berwibawa dalam hal ini pemerintah, haruslah tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga masyarakat dapat memahami makna dari peraturan atau ketentuan hukum yang telah ditetapkan oleh pihak-pihak berwenang tersebut.

Hukum menurut teori kepastian hukum dari para ahli, tidak boleh memiliki sifat yang kontradiktif. Sebab, jika bersifat kontradiktif maka hukum tersebut akan menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum sendiri dapat menjadi perangkat hukum untuk suatu negara yang memiliki kejelasan, dan dapat menjamin hak maupun kewajiban dari setiap warga negara sesuai dengan budaya yang ada pada masyarakat tersebut.

2. Teori Hukum Pembangunan

Menurut Mochtar Kusuma Atmadja, Konsep hukum pembangunan dari Mochtar Kusuma-atmadja sesungguhnya ingin menjelaskan peranan atau fungsi hukum dalam masyarakat yang sedang membangun, atau di Indonesia dikenali dengan pembangunan nasional. Dalam masyarakat yang sedang

membangun itu hukum hendaknya bukan sekadar menjaga ketertiban, tetapi juga mengarahkan agar perubahan sosial dan pembangunan berlangsung dengan teratur dan tertib.²³

Mochtar Kusuma Atmadja dan pemikirannya hukum pembangunan menyimpulkan, pertama, hukum pembangunan merupakan reaksi dari kegelisahan Sang Tokoh terkait peranan hukum yang menunjukkan kelesuan (*malaise*) dalam pembangunan. Agar punya kontribusi dalam pembangunan yang berlangsung, maka hukum tidak cukup difungsikan untuk menjaga ketertiban kehidupan masyarakat, suatu fungsi konservatif; hukum harus pula diberdayakan untuk mengarahkan perubahan dan pembangunan supaya berlangsung secara teratur dan tertib.²⁴

Jika dikaitkan dengan penelitian ini yang berkaitan dengan penundaan pembayaran BPHTB untuk Agunan Yang Diambil alih maka hukum disini berfungsi untuk menyelesaikan kredit macet nasabah di bank dapat terselesaikan. Hal ini tentunya hukum berkontribusi dalam pembangunan perbankan di Indonesia dengan memberikan ketentuan khusus tentang penundaan pembayaran BPHTB atas agunan yang diambil alih (AYDA) yang diambil oleh bank tersebut.

²³Mochtar Kusuma Atmadja, 1976, *Hukum, Masyarakat, dan Pembangunan Nasional*, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran & Penerbit Binacipta, Bandung, hlm. 13.

²⁴M. Zulfa Aulia, 2018, Ulasan Tokoh dan Pemikiran Hukum Hukum Pembangunan dari Mochtar Kusumaatmadja: Mengarahkan Pembangunan atau Mengabdikan pada Pembangunan? *Undang: Jurnal Hukum*, ISSN 2598-7933 (online); 2598-7941 (cetak), Vol. 1 No. 2 (2018): 363-392, DOI: 10.22437/ujh.1.2.363-392.

3. Teori Keadilan Pajak

Keadilan perpajakan didasarkan pada pengelolaan pengenaan pajak untuk memenuhi belanja publik yang didasarkan pada proporsi kekayaan dan pendapatan masyarakatnya. Prinsip ini dianut oleh semua negara dalam rangka memenuhi tuntutan keadilan dalam hukum. Secara konsep, keadilan perpajakan mengimplikasikan proses redistribusi kekayaan masyarakat dimana orang kaya membayar lebih banyak dari orang yang lebih miskin (dimensi vertikal). Persepsi masyarakat mengenai keadilan sistem perpajakan yang berlaku di suatu negara sangat mempengaruhi pelaksanaan perpajakan yang baik di negara tersebut. Persepsi masyarakat ini akan mempengaruhi perilaku kepatuhan pajak dan perilaku penghindaran pajak. Keadilan pajak juga dipandang apabila wajib pajak memperoleh manfaat atas pajak yang telah dibayarkan. Masyarakat akan cenderung tidak patuh dan menghindari kewajiban pajak jika merasa sistem pajak yang berlaku tidak adil.

Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yaitu dengan memberikan hak kepada wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

Keadilan pajak menurut Marihot P. Siahaan dibagi kedalam tiga pendekatan aliran pemikiran yaitu:

1. Prinsip Manfaat

Seperti teori yang diperkenalkan oleh Adam Smith serta beberapa ahli perpajakan lain tentang keadilan, mereka mengatakan bahwa keadilan harus didasarkan oleh prinsip manfaat. Prinsip ini menyatakan bahwa suatu sistem pajak dikatakan adil apabila kontribusi yang diberikan oleh setiap wajib pajak sesuai dengan manfaat yang diperolehnya dari jasa-jasa pemerintah. Jasa pemerintah ini meliputi berbagai sarana yang disediakan oleh pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan prinsip ini maka sistem pajak yang benar-benar adil akan sangat berbeda tergantung pada struktur pengeluaran pemerintah. Oleh sebab itu prinsip manfaat tidak hanya menyangkut kebijakan pajak saja, tetapi juga kebijakan pengeluaran pemerintah yang dibiayai oleh pajak.

2. Prinsip Kemampuan Membayar

Pendekatan yang kedua yaitu prinsip kemampuan membayar. Dalam pendekatan ini, masalah pajak hanya dilihat dari sisi pajak itu sendiri terlepas dari sisi pengeluaran publik (pengeluaran pemerintah untuk membiayai pengeluaran bagi kepentingan publik). Menurut prinsip ini, perekonomian memerlukan suatu jumlah penerimaan pajak tertentu, dan setiap wajib pajak diminta untuk membayar sesuai dengan kemampuannya. Prinsip kemampuan membayar secara luas digunakan sebagai pedoman pembebanan pajak. Pendekatan prinsip kemampuan membayar dipandang jauh lebih baik dalam mengatasi masalah redistribusi pendapatan dalam masyarakat, tetapi mengabaikan masalah yang berkaitan dengan penyediaan jasa-jasa publik.

3. Keadilan Horizontal dan Keadilan Vertikal

Mengacu pada pengertian prinsip kemampuan membayar, dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat dua kelompok besar keadilan pajak:

- (1) Keadilan Horizontal Keadilan horizontal berarti bahwa orang-orang yang mempunyai kemampuan sama harus membayar pajak dalam jumlah yang sama. Dengan demikian prinsip ini hanya menerapkan prinsip dasar keadilan berdasarkan undang-undang. Misalnya untuk pajak penghasilan, untuk orang yang berpenghasilan sama harus membayar jumlah pajak yang sama.
- (2) Keadilan Vertikal Prinsip keadilan vertical berarti bahwa orang-orang yang mempunyai kemampuan lebih besar harus membayar pajak lebih besar. Dalam hal ini nampak bahwa prinsip keadilan vertikal juga memberikan perlakuan yang sama seperti halnya pada prinsip keadilan horizontal, tetapi beranggapan bahwa orang yang mempunyai kemampuan berbeda, harus membayar pajak dengan jumlah yang berbeda juga.²⁵

²⁵Marihot P. Siahaan, 2010, *Hukum Pajak Elementer*, Penerbit Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 83.

F. Orisinalitas Penelitian

Pada bagian ini peneliti mencantumkan barbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian dibuat ringkasannya. Dengan melakukan langkah ini, maka akan dapat dilihat sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang hendak dilakukan.

Berdasarkan hasil pencarian telaah pustaka yang dilakukan oleh penulis, penulis tidak menemukan penelitian yang serupa, ada beberapa Penelitian yang telah dipublikasi hampir sama dengan penelitian yang akan diteliti oleh penulis namun tetaplah ada perbedaannya. Adapun judul-judul tersebut antara lain:

No	Judul Tesis	Persamaan	Perbedaan
1	Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang (Grace Ayu Prabandari, Universitas Diponegoro, 2021)	Persamaannya hanya terdapat pada pembahasan tentang agunan yang diambil alih (AYDA)	Perbedaannya, pada penelitian ini adalah membahas tentang Kepastian Hukum Akibat Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Agunan yang Diambil Alih (AYDA) dan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Apabila Terjadi Penundaan Pembayaran BPHTB

2	Pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih (Ayda) Oleh Bank Dengan Nilai Dibawah Nilai Pasar Atas Obyek Hak Tanggungan Yang Diambil Alih (Delfira Rachmawati, Universitas Airlangga, Magister Kenotariatan, 2024)	Persamaannya hanya terdapat pada pembahasan tentang agunan yang diambil alih (AYDA)	Perbedaannya, pada penelitian ini adalah membahas tentang Kepastian Hukum Akibat Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Agunan yang Diambil Alih (AYDA) dan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Apabila Terjadi Penundaan Pembayaran BPHTB.
3	Agunan Yang Diambil Alih: Sebuah Mekanisme Dalam Penyelesaian Kredit Macet	Persamaannya hanya terdapat pada pembahasan tentang agunan yang diambil alih (AYDA)	Perbedaannya, pada penelitian ini adalah membahas tentang Perbedaannya, pada penelitian ini adalah membahas tentang Kepastian Hukum Akibat

	(Nur Muhammad Dilapanga, Universitas Indonesia, 2021)		Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Agunan yang Diambil Alih (AYDA) dan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Apabila Terjadi Penundaan Pembayaran BPHTB.
--	--	--	--

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif yaitu “ilmu hukum normatif adalah ilmu hukum yang bersifat *sui generis*, maksudnya ia tidak dapat dibandingkan dengan ilmu-ilmu lain. “ilmu hukum normatif disebut juga ilmu hukum positif, ilmu hukum dogmatik atau dogmatik hukum dan juga dikenal dengan istilah *jurisprudence*”.²⁶

Tipe penelitian hukum normatif berupa “inventarisasi perundang-undangan yang berlaku, berupaya mencari asas-asas atau dasar falsafah dari Peraturan Perundang-undangan tersebut, atau penelitian yang berupa usaha penemuan hukum yang sesuai dengan suatu kasus tertentu.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

²⁶Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 80.

a. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Menurut Bahder Johan Nasution:

Pendekatan konseptual, yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti, sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum, dan sebagainya. Konsep hukum ini berada pada tiga ranah atau tataran sesuai tingkatan ilmu hukum itu sendiri yaitu : tataran hukum dogmatik konsep hukumnya teknik yuridis, tataran teori hukum konsep hukumnya konsep umum, tataran filsafat hukum konsep hukumnya konsep dasar.²⁷

Conceptual approach dalam penelitian ini yakni beranjak dari pandangan-pandangan dan pendapat-pendapat yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan pendapat-pendapat para ahli yang berkembang didalam ilmu hukum, penulis akan mendapatkan gagasan yang menimbulkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang dihadapi.

b. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Menurut Bahder Nasution, “Pendekatan undang-undang atau *statuta aproach* dan sebagian ilmuwan hukum menyebutnya dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.”²⁸

Normatif approach di dalam penelitian ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus dari suatu penelitian.

²⁷*Ibid.* hlm. 92.

²⁸*Ibid.*

Pendekatan ini sering juga menggunakan istilah pendekatan juridis normatif. Pendekatan ini pada dasarnya dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan ini merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian.²⁹

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.³⁰ Dalam penelitian ini contoh kasusnya adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor: 499 K/Pdt/2022 tentang penyelesaian kredit macet dengan mekanisme Agunan yang diambil Alih (AYDA).

3. Pengumpulan Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

“Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat.”³¹ Dalam penelitian ini bahan hukum primer terdiri dari:

²⁹Irwansyah, *Op. Cit.*, hlm. 133.

³⁰Irwansyah, *Op. Cit.*, hlm. 138.

³¹Bambang Sunggono, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 113.

1. Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah;
6. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
8. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
9. Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/ 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
10. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 499 K/Pdt/2022.

b. Bahan Hukum Sekunder

“Bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.”³² antara lain:

- 1) Tulisan dan pendapat para ahli hukum.

³²*Ibid*, hlm. 114.

- 2) Buku-buku, makalah ilmiah/artikel sepanjang berkaitan dengan tema yang dibahas dalam penulisan ini.

c. Bahan Hukum Tersier

“Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.”³³ antara lain:

- 1) Kamus hukum;
- 2) Ensiklopedi merupakan suatu karya acuan yang disajikan dalam sebuah (atau beberapa jilid) buku yang berisi mengenai keterangan tentang semua cabang pengetahuan, ilmu, dan teknologi, atau yang merangkum secara komprehensif suatu cabang ilmu dalam serangkaian artikel yang tajam dan subjeknya disusun berdasarkan abjad.

d. Analisis Bahan Hukum

“Dalam pengkajian ilmu hukum normatif, langkah atau kegiatan melakukan analisis mempunyai sifat sangat spesifik atau khusus, kekhusannya disini bahwa yang dilihat adalah syarat-syarat normatif dari hukum itu sudah terpenuhi atau belum sesuai dengan ketentuan dan bangunan hukum itu sendiri.”³⁴ Analisis bahan hukum dapat dilakukan dengan cara yakni sebagai berikut:

- a. *Menginventarisasi* yaitu dalam penelitian ini, pertama-tama peneliti melakukan pengumpulan semua informasi tertulis yang bersumber dari

³³*Ibid.*

³⁴Bahder Johan Nasution, *Op Cit*, hlm. 87.

peraturan perundang-undangan, buku-buku, internet kemudian dipilih yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang diteliti baru kemudian dipilih informasi relevan dan esensial, selanjutnya penulis menentukan isu hukumnya (*legal issue*).

- b. *Mengsistematisasikan*, yaitu informasi dan bahan hukum yang telah diinventarisasikan dan dipilih-pilah dengan mengambil bahan hukum yang ada relevansinya dengan materi yang dibahas kemudian disusun secara sistematis untuk mendapatkan gambaran mengenai permasalahan yang diteliti.
- c. *Menginterpretasikan*, yaitu salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaedah dapat dihubungkan dengan peristiwa tertentu”.³⁵ semua peraturan perundang-undangan sesuai dengan masalah yang dibahas dengan menghimpun dan mengelolah tatanan aturan yang ada, “yang didalamnya berlangsung interpretasi, pembentukan dan pengertian-pengertian dalam hukum serta mempertimbangkan konsekuensi kemasyarakatan dari solusi masalah dapat dirancang dan ditawarkan.

H. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembahasan serta penganalisisan terhadap materi penulisan, dimana tesis ini disusun dalam 5 (lima) bab. Adapun sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut:

³⁵Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, 1993, *Bab Bab Tentang Penemuan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, hlm. 13.

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bab pendahuluan. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoretis, orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT, AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) DAN BPHTB

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang pengertian Kredit, Pengertian Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), Pengertian BPHTB, Dasar Hukum Pengenaan BPHTB, Objek BPHTB, Dasar Pengenaan BPHTB.

BAB III: KEPASTIAN HUKUM AKIBAT PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB TERHADAP AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) BAGI BANK SEBAGAI KREDITUR

Bab ini merupakan pembahasan. Bab ini menguraikan tentang jawaban atas persoalan pada rumusan masalah yang pertama yaitu Kepastian Hukum Akibat Penundaan Pembayaran BPHTB Terhadap Agunan yang Diambil Alih (AYDA) bagi Bank Sebagai Kreditur.

BAB IV: AKIBAT HUKUM BAGI PIHAK BANK APABILA TERJADI PENUNDAAN PEMBAYARAN BPHTB

Bab ini merupakan pembahasan. Bab ini menguraikan tentang jawaban atas rumusan masalah kedua yaitu mengenai Akibat Hukum Bagi Pihak Bank Apabila Terjadi Penundaan Pembayaran BPHTB.

BAB V: PENUTUP

Bab ini berisikan bagian akhir penulisan ini yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan yang dibuat merupakan jawaban singkat terhadap permasalahan yang telah dirumuskan sedangkan saran merupakan sumbangan pemikiran terhadap permasalahan yang telah dibahas. Saran ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum.