

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN SERTIPIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH BANK PEMERINTAH SETELAH
MENJADI PT (PERSERO)
(STUDI KASUS PT.BANK SUMUT MEDAN)**

REZA FAHMI

ABSTRACT

The changing of legal entity of a certain Bank from a provincial corporation to Corporate has caused the changing in the use of legal provisions on Bank; a provincial corporation which used to be subject to Law No 5/1962 will be subject to Law No. 40/2007 on Corporation after it changes to a Corporate. The research was descriptive analytic and used the theory of legal entity and judicial normative methods. The data were gathered by using secondary data by conducting library research and field study at Bank SUMUT and at the National Land Board Office. The result of the research showed that although the legal entity of Bank SUMUT changed to a Corporate, it always maintained its debenture and it did not undergo the registration process of changing its name in its debenture. According to PT Bank SUMUT, the reason why it has debenture is based on the Decree of the Minister of Internal Affairs No. SK.61/DJA/1979 on the Appointment of Bank Pembangunan Daerah as a legal entity and because all its shares are owned by the government and all its assets did not change, while the obligation of Bank SUMUT on its assets is regulated in its statutes which are convened in the General Shareholders' Meeting if there is any change..

Keywords: Certificate, Ownership, Legal Entity, Company

I. Pendahuluan

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting, setidaknya karena *pertama*, sertipikat memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapa pun.¹ *Kedua*, pemberian sertipikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. *Ketiga*, dengan pemilikan sertipikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.² Selain itu, sertipikat

¹Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga. (Bandung: Remaja Karya, 1988), hal 57

²Adi Kusnadi, *Laporan Teknis Intern tentang Masalah Hukum Perubahan Status*, Jakarta, 1999, hal 15

mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertipikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.³

Sertipikat hak atas tanah merupakan perbuatan pemerintah yang lahir karena hukum dan bersifat konkret karena ditujukan bagi mereka yang tercantum dalam sertipikat tersebut. Serta tidak memerlukan persetujuan instansi lain. Apabila dilihat dari akibat yang ditimbulkan, maka tindakan pemerintah dalam kegiatan pemberian sertipikat hak atas tanah adalah bertujuan untuk menimbulkan keadaan hukum baru (*rechtscheppend*) dan juga merupakan keputusan yang bersifat konstitutif (*constitutieve beschikking*) sehingga lahir pula hak-hak dan kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang/badan hukum tertentu dalam hal ini misalnya Bank.⁴

BPDSU adalah Bank Daerah Sumatera Utara yang badan hukumnya Perusahaan Daerah yang didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1965 berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1962 yang dirubah dengan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 1985 yang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1993 berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah dirubah statusnya dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas.⁵

Menurut Pasal 3 Permendagri: 1/1998 mengemukakan bahwa Bank Pembangunan Daerah yang bentuk hukumnya berupa Perusahaan Daerah, tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur perusahaan daerah, sedangkan Bank Pembangunan Daerah yang bentuk hukumnya berupa Perseroan Terbatas, tunduk pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas dan Peraturan Pelaksananya

Dengan beralihnya status badan hukum BPDSU dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT), sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 1999 berakibat bahwa segala hak dan

³Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah* (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).

⁴Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, (Bandung: Alumni, 2004), hal 342

⁵R.T.Sutantya, Hadikusuma dan Sumantoro, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan*, Cetakan Pertama (Jakarta: CV Rajawali, 1991), hal.115

kewajiban, kekayaan, pegawai serta usaha-usaha Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara termasuk izin Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor BUM.9-1-25/H Tanggal 28 Februari 1962 beralih kepada Bank. Beralihnya hak dan kewajiban ini kepada Bank berarti, Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara yang berbentuk Perseroan Terbatas harus tunduk dan patuh pada Undang-Undang Perseroan Terbatas Nomor 40 Tahun 2007.

Hal tersebut yang melatar belakangi penulisan tesis ini yang berjudul **Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Bank Pemerintah Setelah Menjadi PT (Persero) Studi Kasus PT. BANK SUMUT MEDAN** sehingga perlu dilakukan penelitian pada pihak Bank Pemerintah, Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bisa memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Adapun permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam tesis ini adalah:

- A. Bagaimana akibat hukum terhadap sertipikat hak milik atas tanah dalam proses pendaftaran ganti nama atas perubahan dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas?
- B. Bagaimana akibat hukum terhadap perubahan Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah dari bentuk Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas pada PT. BANK SUMUT?
- C. Apa saja kewajiban yang muncul bagi PT. BANK SUMUT terhadap aset perusahaan?

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- A. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap sertipikat hak milik atas tanah dalam proses pendaftaran ganti nama atas perubahan dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas.
- B. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap perubahan Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah dari bentuk Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas pada PT. BANK SUMUT.
- C. Untuk mengetahui kewajiban yang muncul bagi PT. BANK SUMUT terhadap aset perusahaan.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat *diskriptis analitis*,⁶ yaitu penelitian yang menggambarkan dan mengkaji penerapan hukum serta pelaksanaannya di masyarakat sedangkan analisis dalam penelitian ini menjelaskan mengenai kedudukan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Bank Pemerintah setelah menjadi PT (Persero) yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum, kaedah hukum, dan sistem hukum

Mengingat bahwa penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum doktriner yang mengacu kepada norma-norma hukum, yang terdapat hukum pendaftaran tanah maka penelitian ini menekankan pada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, disamping menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat, sehingga ditemukan suatu asas-asas hukum yang berupa dogma atau doktrin hukum yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan yang dibahas, yang dapat menjawab pertanyaan sesuai dengan pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini.

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisis secara *kualitatif*,⁷ yakni dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Karena penelitian ini *normatif*, dilakukan interpretasi dan konstruksi hukum dengan menarik kesimpulan menggunakan logika berpikir *deduktif* yang didukung dengan bahan hukum sekunder, yang mampu menjawab permasalahan, dan tujuan penelitian diharapkan akan memberi solusi atas semua permasalahan dalam penelitian terhadap Kedudukan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Bank Pemerintah setelah menjadi PT (Persero).

⁶Deskripsi analitis artinya penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan), dan untuk menentukan frekwensi sesuatu yang terjadi. Lihat Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta, Granit, 2000, hal. 58. Dengan penelitian yang bersifat *deskriptif* dimaksudkan untuk melukiskan keadaan objek atau peristiwa (Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Offset, 1989, hal. 3)

⁷Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hal. 10.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. AKIBAT HUKUM KEDUDUKAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PROSES PENDAFTARAN GANTI NAMA DARI PERUSAHAAN DAERAH MENJADI PERSEROAN TERBATAS PADA BANK SUMUT.

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah: “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah melalui Peraturan Pemerintah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang meliputi:
 - a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
 - b) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
 - c) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
 - d) Badan Hukum Sosial

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa “*Terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah*”. Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa selain cara sebagaimana diatur dalam ayat (1), Hak Milik dapat terjadi karena:

- a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- b. Ketentuan Undang-Undang.

Menurut ketentuan Pasal 8 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwa hak milik dapat dipunyai oleh setiap Warga Negara Indonesia tanpa menyebutkan perbedaan suku atau etnis, ketentuan selanjutnya sebagai berikut:

- a. Sertipikat hak milik hanya dapat diperoleh oleh Warga Negara Indonesia dan oleh badan hukum yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah (lihat juga Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria).
- b. Warga Negara Indonesia dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah

berdasarkan: penegasan hak/pengakuan hak/pemberian hak/penggabungan hak/peningkatan hak/perpanjangan hak/pemecahan hak/pemisahan hak/pemindahan hak atau peralihan hak (lihat juga Pasal 21 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria).

- c. Warga Negara Asing dapat memperoleh sertipikat hak milik berdasarkan; peralihan hak karena warisan tanpa wasiat dan harta bersama dalam perkawinan, dengan catatan bahwa ia harus melepaskan haknya dalam jangka waktu satu tahun sejak ia memperoleh hak (lihat juga Pasal 21 Ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria).
- d. Badan Hukum dapat memperoleh sertipikat hak milik sebagaimana ketentuan Pasal 21 Ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, berdasarkan Penetapan Pemerintah, antara lain sebagai berikut:
 - 1) Bank-bank milik negara: BI, BIN, BTN, BNI, BUN, BDN, BRI, BPI.
 - 2) Badan keagamaan dan sosial, yakni:
 - a) Gereja Roma Katolik di Indonesia (Kep.DDA dan Trans. Nomor 1/DDAT/Agr/1967);
 - b) Gereja Protestan di Indonesia Bagian Barat (SK Mendagri Nomor 22/DDA/1969);
 - c) Gereja Pantekosta di Indonesia (SK. Mendagri Nomor 3/DDA/1972);
 - d) Persyarikatan Muhammadiyah di Indonesia (SK. Nomor 14/DDA/1972).

PT. Bank Sumut memang bukanlah salah satu dari nama Bank yang ada dalam ketentuan pasal 21 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963, tetapi berdasarkan Peraturan Pemerintah inilah menurut PT. Bank Sumut dapat memiliki Sertipikat hak Miliknya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 *jo.* Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan perubahan hak atas tanah adalah Penetapan Pemerintah mengenai bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya.

Pada dasarnya perubahan hak yang masuk kategori penurunan hak atas tanah menjadi hak atas tanah jenis lainnya terdiri dari proses pelepasan hak atas tanah semula diikuti dengan penetapan pemberian hak atas tanah yang baru. Subyek hak dan obyek tanah dari pererubahan hak ini tidak berubah atau tetap

sama, yang berubah hanya status haknya.⁸

Perubahan hak dapat juga terjadi karena subyek haknya berubah misalnya suatu badan hukum menang dalam suatu pelelangan umum dengan obyek tanah berstatus hak milik, menurut peraturan perundang-undangan pada umumnya badan hukum tidak diperkenankan menjadi pemegang hak milik atas tanah, oleh karena itu apabila ada badan hukum yang memperoleh hak milik maka hak itu dengan sendirinya menjadi gugur dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Dalam hal ini Badan Hukum yang bersangkutan kemudian dapat memohon hak baru yang sesuai dengan penggunaan dan peruntukan haknya, dalam hal ini badan hukum yang bersangkutan tidak perlu lagi secara formal mengajukan permohonan hak guna bangunan, atau hak pakai melainkan cukup mengajukan pendaftaran saja.⁹

Jika dilihat dari pengertian diatas maka pada PT. Bank Sumut dapat mengalami penurunan hak jika dalam kurun waktu 25 tahun habis masa hak guna bangunannya maka haknya akan berubah menjadi hak pakai, begitu juga jika dilihat dari peraturan Undang-Undang Perseroan Terbatas Nomor 40 Tahun 2007 bahwa suatu Perseroan Terbatas tidak dapat memiliki sertipikat hak milik.

Khusus untuk Bank Pemerintah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik, yaitu:

(1) Bank Negara dapat mempunyai hak milik atas tanah:

- a. Untuk tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan bagi pegawai-pegawainya. Pembatasan yang diadakan ini sesuai dengan tujuan penunjukkan bank-bank itu sebagai badan yang mempunyai hak milik atas tanah. Pada umumnya bank-bank tersebut dalam rangka menunaikan tugasnya, tidaklah membutuhkan tanah untuk keperluan lain.
- b. Yang berasal dari pembelian dalam pelelangan umum sebagai eksekusi dari hak bank yang bersangkutan, dengan ketentuan, bahwa jika bank sendiri tidak memerlukannya untuk keperluan tersebut pada huruf a, di dalam waktu satu tahun sejak diperolehnya tanah itu harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik. Untuk dapat tetap mempunyai tanahnya guna keperluan tersebut pada huruf a, diperlukan izin Menteri Pertanian/Agraria. Jangka waktu satu tahun tersebut di atas, jika perlu atas permintaan bank yang bersangkutan dapat diperpanjang

⁸Muhammad Yamin Lubis, Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), hal 301

⁹*Ibid*

oleh Menteri Pertanian/Agraria atau pejabat lain yang ditunjuknya. Ketentuan pada ayat (1) huruf b termaksud untuk memungkinkan bank mengadakan eksekusi hak hipotek, atau *credietverband*, yang dipunyai atas tanah milik yang bersangkutan, dengan hasil yang baik.

- (2) Pembatasan tersebut pada ayat (1) pasal ini berlaku pula bagi bank-bank negara tersebut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2149).

Bank-bank yang dimaksudkan pada ayat (2) ialah bank-bank negara yang atas dasar ketentuan di dalam Undang-Undang pembentukannya, berdasarkan Peraturan Pemerintah ini bank-bank tersebut diatas dianggap sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Khusus untuk Bank Pemerintah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik, yaitu:

- (3) Bank Negara dapat mempunyai hak milik atas tanah:

- a. Untuk tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan bagi pegawai-pegawainya. Pembatasan yang diadakan ini sesuai dengan tujuan penunjukkan bank-bank itu sebagai badan yang mempunyai hak milik atas tanah. Pada umumnya bank-bank tersebut dalam rangka menunaikan tugasnya, tidaklah membutuhkan tanah untuk keperluan lain.
- b. Yang berasal dari pembelian dalam pelelangan umum sebagai eksekusi dari hak bank yang bersangkutan, dengan ketentuan, bahwa jika bank sendiri tidak memerlukannya untuk keperluan tersebut pada huruf a, di dalam waktu satu tahun sejak diperolehnya tanah itu harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik. Untuk dapat tetap mempunyai tanahnya guna keperluan tersebut pada huruf a, diperlukan izin Menteri Pertanian/Agraria. Jangka waktu satu tahun tersebut di atas, jika perlu atas permintaan bank yang bersangkutan dapat diperpanjang oleh Menteri Pertanian/Agraria atau pejabat lain yang ditunjuknya. Ketentuan pada ayat (1) huruf b termaksud untuk memungkinkan bank mengadakan eksekusi hak hipotek, atau *credietverband*, yang dipunyai atas tanah milik yang bersangkutan, dengan hasil yang baik.

- (4) Pembatasan tersebut pada ayat (1) pasal ini berlaku pula bagi bank-bank negara tersebut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 (Tambahan Lembaran Negara Nomor 2149).

Bank-bank yang dimaksudkan pada ayat (2) ialah bank-bank negara yang atas dasar ketentuan di dalam Undang-Undang pembentukannya, berdasarkan Peraturan Pemerintah ini bank-bank tersebut diatas dianggap sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

B. AKIBAT HUKUM ATAS PERUBAHAN BADAN HUKUM BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA UTARA (BPDSU) DARI PERUSAHAAN DAERAH MENJADI PERSEROAN TERBATAS.

PT. Bank Sumut termasuk salah satu bank yang turut serta dalam program rekapitalisasi dengan tambahan modal sebesar Rp 378.589 juta. Tambahan modal tersebut diperoleh dari Pemerintah Pusat sebesar Rp.302.871 juta atau 80%, dan Pemerintah Daerah Tingkat I Sumatera Utara sebagai pemilik menyeter sebesar Rp. 75.718 juta atau 20%. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara sebagai salah satu alat perlengkapan otonomi daerah yang didirikan dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1965 berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1962, yang dirubah dengan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 1985 dan diatur kembali peraturan pendiriannya dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1993 berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 (dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998) tentang Perbankan dirubah statusnya dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas.¹⁰

Salah satu upaya agar PT. Bank Sumut mampu meningkatkan kinerja dan pelayanan kepada masyarakat serta sejajar dengan bank-bank lain khususnya dalam bidang permodalan, maka bank harus turut dalam program peningkatan (rekapitalisasi) bank umum dan juga mengikutkan peran serta, swasta dan masyarakat.

Sedangkan Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara pada bentuk Bank Pembangunan Daerah akan sulit untuk meningkatkan modalnya, baik itu dari Pemerintah Daerah maupun dari pihak ketiga (investor). Faktor tersebut dikarenakan bentuk badan hukum Perusahaan Daerah ini kurang diminati investor, karena kesan yang timbul bahwa operasional Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara hanya bersifat lokal/daerah. Dengan perubahan bentuk badan hukum menjadi Perseroan Terbatas diharapkan masyarakat maupun investor akan lebih berminat terhadap saham yang dimiliki Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara. Akibat kurangnya peningkatan modal tersebut Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara sulit untuk berkembang.¹¹

Selain itu, salah satu faktor yang mendorong pengalihan bentuk Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas disebabkan karena bentuk Perusahaan Daerah dalam menjalankan usahanya banyak terikat dengan peraturan-peraturan yang

¹⁰Buku Annual Report PT. Bank SUMUT Tahun 1998

¹¹Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Zulkarnaen, Pimpinan Bidang Devisi Umum Bank Sumut Pusat kota Medan jalan Imam Bonjol pada Tanggal 21 juli 2013

dibedakan terhadap perusahaan daerah tersebut, sehingga dapat mengekang dan membatasi gerak dari perusahaan. Dengan demikian fleksibilitas dari perusahaan tidak jelas, mengakibatkan tidak tercapainya sasaran yang ingin dicapai Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara. Dalam kenyataannya sebagai bentuk badan hukum, Perusahaan Daerah sering terjadinya ikut campur pihak birokrasi Pemerintah Daerah dalam mengambil kebijaksanaan, sehingga mengakibatkan kurangnya kemampuan Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara dalam mengembangkan usahanya. Setelah perubahan status, Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara menjadi Perseroan Terbatas, maka direksi Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara dapat mengambil keputusan-keputusan yang dapat meningkatkan kinerja/manajemen Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara tanpa harus selalu terlebih dahulu meminta tanggapan/izin dari Pemerintah Daerah Sumatera Utara.¹²

Selanjutnya faktor lain yang mendorong perubahan bentuk badan hukum Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara menjadi Perseroan Terbatas disebabkan adanya dorongan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 Tahun 1998 yang memberikan kesempatan yang luas kepada seluruh Bank Pembangunan Daerah di Indonesia untuk merubah badan hukumnya. Dasar pemikiran untuk melakukan perubahan bentuk badan hukum ini adalah dalam rangka upaya mengantisipasi era perdagangan bebas dimasa yang akan datang

Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/3/PBI/2011 Tentang Penetapan Status dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank pada tanggal 17 Januari 2011 menyatakan Badan Hukum yang berbentuk pada Perseroan Terbatas tunduk pada Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Undang-Undang Perseroan Terbatas, sedangkan Badan Hukum Perusahaan Daerah tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah

Sebagai badan hukum, PT. Bank Sumut telah memenuhi unsur-unsur badan hukum

¹²Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Zulkarnaen, Pimpinan bidang Devisi Umum Bank Sumut Pusat kota Medan jalan Imam Bonjol pada tanggal 21 juli 2013

seperti ditentukan dalam UUPT, yang diuraikan berikut ini:¹³

1) Badan hukum

PT. Bank Sumut adalah badan hukum, artinya badan yang memenuhi syarat keilmuan sebagai pendukung kewajiban dan hak yang telah diuraikan sebelumnya, antara lain memiliki harta kekayaan sendiri terpisah dari harta kekayaan pendiri atau pengurusnya.

2) Didirikan berdasarkan perjanjian

PT. Bank Sumut didirikan berdasarkan perjanjian, artinya telah beberapa orang yang bersepakat mendirikan Perseroan Terbatas yang dibuktikan secara tertulis yang tersusun dalam bentuk Anggaran Dasar, kemudian dimuat dalam Akta Pendirian yang dibuat di muka Notaris.

3) Melakukan Kegiatan usaha

PT. Bank Sumut melakukan kegiatan usaha, yaitu kegiatan dalam bidang perekonomian perbankan yang bertujuan mendapat keuntungan dan atau laba. Melakukan kegiatan usaha artinya menjalankan perusahaan. Kegiatan usaha PT. Bank Sumut sah dan telah mendapat izin usaha dari pihak yang berwenang dan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan menurut Undang-Undang yang berlaku.

4). Modal dasar

PT. Bank Sumut telah mempunyai modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham. Modal dasar disebut juga modal statuter, dalam bahasa Inggris disebut *authorized capital*. Modal dasar merupakan harta kekayaan perseroan sebagai badan hukum, yang terpisah dari harta kekayaan pribadi pendiri, organ perseroan, pemegang saham. Menurut ketentuan Pasal 32 UUPT, modal dasar perseroan sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) juta rupiah.

5) Memenuhi persyaratan undang-undang

PT. Bank Sumut telah memenuhi persyaratan Undang-Undang Perseroan dan peraturan pelaksanaannya. Unsur ini menunjukkan bahwa PT. Bank Sumut menganut sistem sistem tertutup (*dosed system*).¹⁴

C. KEWAJIBAN PT.BANK SUMUT ATAS PROSES PEMINDAHAN ASET PERUSAHAAN

Pada saat Bank Sumut masih berbentuk Perusahaan Daerah maka seluruh aset Bank Sumut yang merupakan sebahagian milik Pemerintah Daerah harus dipertanggungjawabkan kepada Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dan setiap perubahan laporan mengenai pengeluaran ataupun pemasukan aset dibahas dalam rapat DPRD Tingkat I Sumatera Utara, Setelah perubahan badan hukum menjadi Perseroan Terbatas maka mengenai laporan pemasukan maupun pengeluaran aset tidak lagi dilaporkan ke Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dan dibahas dalam

¹³Berdasarkan Hasil wawancara dengan Zaidan, Pimpinan Bidang Devisi Teknologi, Informasi dan Akuntansi pada tanggal 9 September 2013

¹⁴Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Zulkarnaen, Pimpinan bidang Devisi Umum Bank Sumut Pusat kota Medan jalan Imam Bonjol pada tanggal 19 juli 2013

rapat DPRD Tingkat I Sumatera Utara tetapi dibahas didalam Rapat Umum Pemegang Saham. Dengan berubah badan hukum Bank Sumut menjadi Perseroan Terbatas secara otomatis Bank Sumut merujuk patuh pada Undang-Undang PT Nomor 40 Tahun 2007, tetapi tetap dibawah naungan Undang-Undang Bank Indonesia dalam mengambil segala tindakannya. Hal ini disebabkan karena Bank Sumut sebagai badan hukum Perseroan Terbatas tetapi pemilik sahamnya masih dimiliki oleh pemerintah.¹⁵

Keputusan yang diambil dalam RUPS pada PT.Bank Sumut didasari pada kepentingan usaha perusahaan jangka panjang. RUPS dan atau pemegang saham tidak melakukan intervensi terhadap tugas, fungsi dan wewenang Dewan Komisaris dan Direksi dengan tidak mengurangi wewenang RUPS untuk menjalankan hak sesuai dengan Anggaran Dasar dan peraturan perundang-undangan. Pengambilan keputusan RUPS dilakukan secara wajar dan transparan.

Dalam penyelenggaraan RUPS upaya yang dapat dilakukan Bank SUMUT adalah sebagai berikut:¹⁶

- 1) Pemegang saham diberikan kesempatan untuk mengajukan usul mata acara RUPS sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Panggilan RUPS telah mencakup informasi mengenai mata acara, tanggal, waktu dan tempat RUPS.
- 2) Bahan mengenai setiap mata acara yang tercantum dalam panggilan RUPS tersedia di Kantor Bank SUMUT sejak tanggal panggilan RUPS, sehingga memungkinkan pemegang saham berpartisipasi aktif dalam RUPS dan memberikan suara secara bertanggung jawab. Jika bahan tersebut belum tersedia saat dilakukan panggilan untuk RUPS, maka bahan itu disediakan sebelum RUPS diselenggarakan.
- 3) Risalah RUPS tersedia di kantor Bank SUMUT, dan Bank SUMUT menyediakan fasilitas agar pemegang saham dapat membaca risalah tersebut.

Dewan Komisaris adalah organ perusahaan yang bertugas dan bertanggung jawab secara kolektif untuk melakukan pengawasan dan memberikan nasehat

¹⁵Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Erwin Zaini, Pimpinan Bidang Devisi Penyelamatan Kredit Bank Sumut Pusat kota Medan jalan Imam Bonjol pada Tanggal 1 Agustus 2013

¹⁶Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Erwin Zaini, Pimpinan Bidang Devisi Penyelamatan Kredit Bank Sumut Pusat kota Medan jalan Imam Bonjol pada Tanggal 1 Agustus 2013

kepada direksi serta memastikan bahwa Bank SUMUT melaksanakan pengawasan pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan dan tanggung jawabnya, Dewan Komisaris telah membentuk Komite Pemantau Resiko. Dalam memenuhi tugas dan tanggung jawab itu, Dewan Komisaris wajib bertindak secara independen.¹⁷

Untuk pengalihan aset PT. Bank Sumut maka wajib memenuhi ketentuan dalam Anggaran Dasar Perusahaan, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, dan ketentuan-ketentuan dalam bidang Pasar Modal, seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal dan Peraturan-Peraturan Bapepam yang relevan. Juga memperhatikan Anggaran Dasar dan ketentuan yang berlaku bagi anak perusahaan yang bersangkutan.¹⁸ Dan Peraturan Bapepam yang terkait dengan pengalihan aset suatu perusahaan publik antara lain, Apabila pengalihan aset yang dilakukan mengandung benturan kepentingan dan tidak dikecualikan, maka wajib memenuhi ketentuan dalam Peraturan ini, khususnya mengenai Rapat Umum Pemegang Saham bagi Pemegang Saham Independen.

III. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kedudukan Sertipikat Hak Milik atas tanah terhadap perubahan badan hukum dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas pada Bank BPDSU/BankSUMUT adalah tetap sebagai Sertipikat Hak Milik tanpa mengalami perubahan penurunan hak, yaitu: Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah dan atas perubahan badan hukumnya untuk mempertahankan kedudukan sertipikat hak miliknya itu maka permohonan Bank Sumut tanggal 5 Mei 1998 Nomor 520.2.667/S/98 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 7 Juni 1979 Nomor : SK.61/DJA/1979 tentang Penunjukkan Bank Pembangunan

¹⁷Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Erwin Zaini, Pimpinan Bidang Devisi Penyelamatan Kredit Bank Sumut Pusat kota Medan jalan Imam Bonjol pada Tanggal 1 Agustus 2013

¹⁸Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Zaidan, Pimpinan Bidang Devisi Teknologi Informasi Akuntansi Bank Sumut Pusat kota Medan jalan Imam Bonjol pada Tanggal 27 juli 2013

Daerah sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, sepanjang tanah-tanah yang digunakan untuk kantor dan rumah dinas. Dan Berdasarkan alasan dari PT. Bank Sumut yang mengalami perubahan badan hukum saja, tetapi kepemilikan sahamnya tetap milik pemerintah Provinsi Sumatera Utara dan Pemerintah Kota/Kabupaten Sumatera Utara.

2. Akibat hukum terhadap perubahan badan hukum dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas pada Bank BPDSU/Bank Sumut sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 1999 bahwa segala hak dan kewajiban, kekayaan, pegawai serta usaha-usaha Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara beralih kepada Bank maka terhadap kepemilikan aset dan saham perusahaannya tidak berubah, karena kepemilikan saham dan aset sampai saat ini 100 % masih tetap milik Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dan Pemerintah Kabupaten Sumatera Utara.
3. Kewajiban yang muncul bagi PT. Bank Sumut terhadap aset perusahaan yaitu diatur dalam Anggaran Dasar Perusahaan dalam Rapat Umum Pemegang Saham bahwa segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Perusahaan Daerah Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara setelah dimasukkan dalam Perseroan Terbatas adalah menjadi tanggung jawab yang mengikat PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (BPDSU).

B. Saran

1. Pemerintah seharusnya membuat Peraturan Pemerintah yang khusus mengenai kepemilikan sertifikat hak milik Bank Pemerintah yang mengalami peralihan badan hukum dengan syarat dalam peralihan itu kepemilikannya atau pemegang sahamnya tetap milik pemerintah sehingga tidak menimbulkan kerancuan pada pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria dalam kepemilikan sertifikat hak milik, sehingga penerapan Undang-Undang Pokok Agraria mengenai kepemilikan sertifikat Hak Milik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Seharusnya kepada PT. Bank Sumut harus mendaftarkan ulang semua sertifikat yang dimilikinya atas perubahan badan hukumnya menjadi Pereroan Terbatas. Sesuai Peraturan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

3. Sebaiknya Pemerintah membuat peraturan yang lebih tegas atas kepemilikan aset jika terjadi perubahan badan hukum suatu Bank, sehingga akan lebih dapat dipisahkan mana aset yang milik Pemerintah Daerah dan tidak boleh dimiliki oleh suatu Perseroan Terbatas dan mana aset Daerah yang dapat dimiliki Perseroan Terbatas walaupun itu sebelumnya merupakan aset Perusahaan Daerah.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.

Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*, Edisi Pertama, Cetakan Kesatu, Bandung: Alumni, 2004.

Kusnadi Adi, *Laporan Teknis Intern tentang Masalah Hukum Perubahan Status*, Jakarta, 1999.

Lubis Muhammad Yamin, Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju, 2008.

Mustafa Bachsan, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga. Bandung: Remaja Karya, 1988.

Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta, Granit, 2000, hal. 58.
Dengan penelitian yang bersifat deskriptif dimaksudkan untuk melukiskan keadaan objek atau peristiwa (Sutrisno Hadi, Metodologi Research, Yogyakarta: Andi Offset, 1989)

Sutantya R.T, Hadikusuma dan Sumantoro, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan*, Cetakan Pertama Jakarta: CV Rajawali, 1991.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah* (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).

Buku Annual Report PT. Bank Sumut Tahun 1998.