

**KAJIAN YURIDIS PEMBERIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN TANAH SURAT KETERANGAN CAMAT
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
CABANG TEBING TINGGI**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

OLEH:

FITRIANA

NPM: 1806200020



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2018
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FITRIANA
NPM : 1806200020
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH SURAT KETERANGAN CAMAT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG TEBING TINGGI

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 10 Oktober 2022

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum

NIP/NIDN/NIDK: 01111116301

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/09/2019

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

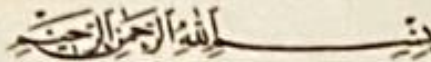
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/09/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan



**BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 13 September 2022, Jam 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : FITRIANA
NPM : 1806200020
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH SURAT KETERANGAN CAMAT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG TEBING TINGGI

Dinyatakan : () Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum
2. Nurhilmiyah, S.H., M.H
3. Atikah Rahmi S.H., M.H

- 1.
- 2.
- 3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/08/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : FITRIANA
NPM : 1806200020
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH SURAT KETERANGAN (SK) CAMAT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG TEBING TINGGI
Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H.,M.Hum

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
27/07/2022	pengajuan Judul	
29/07/2022	Bimbingan perumusan Judul & Penyempurnaan rumusan masalah	
09/08/2022	Bimbingan proposal	
10/08/2022	Acc proposal	
15/09/2022	Bimbingan Revisi Skripsi Proposal	
21/09/2022	Bimbingan perubahan tempat Penelitian	
05/10/2022	Bimbingan skripsi	
07/10/2022	Bimbingan revisi skripsi	
10/10/2022	Acc Skripsi	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H.,M.Hum)



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fitriana

NPM : 1806200020

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : KAJIAN YURIDIS PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH SURAT KETERANGAN CAMAT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG TEBING TINGGI

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali pada bagian-bagian yang sudah dirujuk dan di sertakan sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari, skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 11 Oktober 2022

Saya yang menyatakan



FITRIANA
1806200020

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/umsumedan)

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : FITRIANA
NPM : 1806200020
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SURAT KETERANGAN CAMAT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG TEBING TINGGI

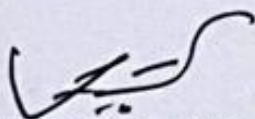
PENDAFTARAN : Tanggal, 11 Oktober 2022

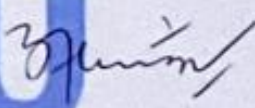
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum
NIP/NIDN/NIDK: 0111116301

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

ABSTRAK

KAJIAN YURIDIS PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH SURAT KETERANGAN CAMAT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG TEBING TINGGI

FITRIANA

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis mengenai penggunaan Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Camat sebagai jaminan dalam perjanjian kredit pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi serta permasalahan yang timbul. Penelitian ini juga akan membahas mengenai penggunaan cover note dari notaris sebagai surat keterangan yang di buat oleh notaris karena notaris belum tuntas menyelesaikan tugasnya untuk menerbitkan akta otentik.

Metode penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan dua pendekatan yaitu terdiri atas: penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris) yang akan membahas mengenai pengaturan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia dalam pemberian kredit dengan jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat, Proses pengikatan Kredit dengan jaminan Tanah yang berstatus Surat Keterangan (SK) Camat serta perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan Tanah yang masih menggunakan Surat Keterangan Camat apabila terjadinya wanprestasi.

Hasil dari penelitian ini adalah pengikatan kredit dengan jaminan tanah Surat Keterangan (SK) Camat merupakan suatu pengikatan kredit dengan jaminan tanah yang tidak terdaftar di BPN yang dapat di artikan tidak dapat di bebaskan sebagai Hak Tanggungan. Namun pihak Bank masih dapat menerima jaminan kredit dengan menggunakan Surat Keterangan Camat dengan kebijakan pimpinan melalui penggunaan covernote sebagai dasar dari pencairan kredit yang merupakan surat keterangan belum tuntasnya pekerjaan pembuatan akta otentik oleh notaris.

Kata Kunci : Jaminan, Surat Keterangan Camat, *Covernote*.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang Maha Mendengar lagi Maha Melihat dan atas segala limpahan Rahmat, Taufik serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pemberian Kredit Dengan Jaminan Surat Keterangan (SK) Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Cabang Tebing Tinggi”** sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Penyusunan skripsi ini adalah merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Shalwat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW beserta seluruh keluarga dan sahabatnya yang selalu eksis membantu perjuangan beliau dalam menegakkan Dinullah di muka bumi ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan karena dukungan, bantuan, bimbingan, nasihat, dan doa. Untuk itu penulis menyampaikan terimakasih sebesar-besarnya kepada Ibu Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum yang telah membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini dan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Teristimewa kepada kedua orang tua tercinta Ibu dan Bapak yang telah memberikan kasih sayang dan dukungan serta doa yang selalu diberikan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini. Penulis selalu berharap semoga Allah SWT selalu memberi kebahagiaan, kesehatan

kepada kedua orang tua serta semoga Allah SWT Memberikan keselamatan didunia atau pun di akhirat kelak , Aamiin.

2. Bapak **Prof. Dr. Agussani., M.AP** selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana.
3. Bapak **Dr. Faisal, S.H., M.Hum** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kesempatan menjadi mahasiswi fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Bapak **Dr. Zainuddin, S.H., M.H** selaku wakil Dekan I dan Ibu **Atikah Rahmi, S.H., M.H** selaku wakil Dekan III.
5. Ibu **Nurmahilmiyah, S.H.,M.H** selaku kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
6. Ibu **Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H.,M.Hum** selaku dosen pembimbing penulis
7. Bapak/Ibu Dosen yang pernah memberikan ilmu tentang hukum kepada penulis semasa duduk di bangku perkuliahan Fakultas Hukum universitas Muhammadiyah sumatera Utara.
8. Bapak/Ibu staf Administrasi Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang mana telah banyak membantu penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

9. Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia khususnya Kepala BO Cabang Tebing Tinggi dan seluruh karyawan yang membantu dalam memberikan izin pengumpulan data untuk penyusunan skripsi ini.
10. *"Dunia akan baik-baik saja selama kamu masih di kelilingi oleh sahabat-sahabat baikmu."* Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat penulis yang telah banyak berperan terutama kepada Sunny Chajar, Atikah, Noni, Hafsa, Bg Cakra dan seluruh teman-teman yang selalu bersedia mendengarkan curhatan saya serta mendampingi dalam suka dan duka penulis.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih mengandung banyak kekurangan, baik dari sisi pembahasan maupun penulisan, mengingat keterbatasan kemampuan, waktu dan pengetahuan penulis. Oleh karena itu, penulis berterimakasih atas masukan dan saran dari berbagai pihak yang disampaikan kepada penulis baik secara langsung maupun tidak langsung.

Semoga skripsi ini bermanfaat dan menjadi tambahan pengetahuan bagi pembaca. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan taufik dan hidayah-Nya kepada penulis maupun kepada semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini. *Aamiin Ya Rabbal'Alaamiin.*

Wassalamualaikum Wr.Wb

Medan, 10 November 2022

Penulis

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian.....	i
Berita Acara Ujian	ii
Persetujuan Pembimbing.....	iii
Pernyataan Keaslian.....	iv
Abstrak.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Daftar Isi.....	viii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Faedah Penelitian.....	7
B. Tujuan Penelitian.....	8
C. Defenisi Operasional.....	8
D. Keslian Penelitian.....	11
E. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	13
2. Sifat Penelitian.....	13
3. Sumber Data.....	14
4. Alat Pengumpul Data.....	16
5. Analisi Data.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18

A. Tinjauan Umum Kredit.....	18
1. Pengertian Kredit.....	18
2. Jenis-jenis Kredit.....	20
3. Unsur-unsur Pemberian Kredit.....	23
4. Dasar-dasar Pemberian Kredit.....	24
B. Tinjauan Umum Jaminan.....	26
1. Pengertian Jaminan.....	26
2. Fungsi Jaminan.....	27
3. Jenis dan Macam-macam Jaminan.....	27
4. Kedudukan Jaminan dalam Kredit Bank.....	29
C. Tinjauan Umum Tanah.....	30
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	30
2. Pendaftaran Tanah.....	31
3. Kedudukan dan Kepastian Hukum Surat Keterangan Tanah dari Camat.....	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
A. Pengaturan Hukum PT.Bank Rakyat Indonesia dalam pemberian kredit dengan jaminan Tanah Surat Keterangan Camat.....	36
1. Prosedur pemberian kredit.....	36
2. Pengaturan hukum.....	40
B. Proses pengikatan kredit dengan jaminan tanah yang berstatus Surat Keterangan Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tebing Tinggi.....	44

1. Perjanjian kredit.....	44
2. Jaminan kredit dengan Tanah Surat Keterangan Camat.....	46
3. Tahapan dan proses pengikatan kredit.....	51
C. Perlindungan hukum terhadap Kreditur dalam pemberian Kredit dengan jaminan tanah yang masih menggunakan Surat Keterangan Camat apabila terjadi wanprestasi?.....	54
1. Kewajiban para pihak.....	54
2. Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah SK Camat.....	56
3. Bentuk- bentuk Wanprestasi.....	61
4. Faktor- faktor terjadinya kredit bermasalah atau wanprestasi.....	65
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	71
LAMPIRAN.....	75
1. Dokumentasi	75
2. Surat Keterangan Riset.....	76
3. Daftar wawancara	77

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, untuk mencapai tujuan tersebut maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus lebih memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional.¹ Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan yang sangat strategis dalam menyasikan dan mengembangkan unsur-unsur Trilogi Pembangunan Nasional. Kegiatan utama dari perbankan adalah menyerap dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat.²

Bank Rakyat Indonesia selanjutnya ditulis BRI adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Pada awalnya BRI didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah. Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI.³ Visi dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tebing Tinggi yaitu menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah dengan misi melakukan

¹ Agnes Maria Janni. *Peranan Perbankan Sebagai Lembaga Penyalur Kredit Bagi Masyarakat* dalam Jurnal Ilmiah UNTAG, Semarang Vol. 7 No. 3, 2018

² *Ibid.*

³ Sejarah Bank Rakyat Indonesia, diakses dari <http://www.bri.co.id/articles/9> , pada tanggal 2 Agustus 2022, pukul 16.35 WIB.

kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat, memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dan teknologi informasi yang handal dengan melaksanakan manajemen risiko serta praktik *Good Corporate Governance* (GCG) yang sangat baik, memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan (stakeholders).⁴ *Forum for Copotarrate Governance In Indonesia (FCGI)* mendefenisikan *Copotarrate Governance* sebagai beriku; Seperangkat Peraturan yang mengatur hubungan antara pemegang, pengurus (pengelola) perusahaan, pihak Kreditur, Pemerintah, Karyawan, serta para pemegang kepentingan internal dan eksternal lainnya yang berkaitan dengan kata lain suatu system yang mengendalikan perusahaan dengan tujuan untuk menciptakan nilai tambah bagi semua pihak yang berkepentingan (stakeholder).⁵

Perkembangan ekonomi dan perdagangan akan selalu di ikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian kredit. Hukum perbankan mengatur perkreditan dikenal dengan hukum perkreditan, tentunya yang mengatur bantuan finansial lewat lembaga pembiayaan.⁶ Demi keamanan pemberian kredit tersebut dalam arti piutang dari pihak yang meminjamkan terjamin dengan adanya jaminan. Berkaitan dengan kredit yang disalurkan oleh bank, lembaga jaminan

⁴ *Ibid.*

⁵ Masitah pohan, 2011. *Tanggung Jawab Sosial Perusahaan Terhadap Buruh*, Medan: Pustaka Bangsa Press. Halaman; 31

⁶ Nurhilmiah. "Tahap Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan". Dalam *Jurnal Fakultas Hukum UMSU*, Oktober 2017

mempunyai arti penting, hal ini disebabkan kredit yang di berikan mengandung risiko. Oleh karena itu, Undang-Undang perbankan memberikan pengaturan bagi bank dalam penyaluran kredit.⁷

Pasal 1 angka 11 Undang Undang Perbankan yaitu 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga⁸

Saat mengajukan kredit kepada sebuah bank, Bank harus memperoleh keyakinan bahwa debitur dapat melunasi utangnya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Hal ini dilakukan untuk mengurangi risiko terjadinya kredit macet yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank.⁹

Fungsi jaminan secara Yuridis adalah untuk kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau hutang piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi suatu perjanjian. Lembaga jaminan kebendaan dapat berupa hak

⁷ Neni sri imaniyati dan panji adam agus putra.2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama.halaman 16

⁸ Nirwana Resti*, Ahmad Fauzi & Masitah Pohan, “*Tanggung Jawab Direksi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Akta Perjanjian Kredit*”. Dalam *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* Vol 3, No. 3, April 2021

⁹ Sari, Santika Pradipta. 2019. *Akibat Hukum Perjanjian Kredit dengan Jaminan Sertifikat Tanah Milik Pihak Lain Apabila Terjadi Wanprestasi Di Bank BRI UNIT Tegowanu*. Undergraduate thesis, Universitas Islam Sultan Agung.

tanggung, kredit verbal, fidusia, dan gadai.¹⁰ Apabila suatu saat Debitur tidak mampu dalam mengembalikan pokok kredit dan bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan itu dengan cara menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.¹¹

Benda yang dapat di jadikan jaminan Kredit dengan hak tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.¹²

Tanah memiliki peran penting terhadap hajat hidup manusia. Peran penting dimaksud tentunya berada dalam tafsiran yang sangat luas, setidaknya dimulai dari kehidupan dan penghidupan manusia yang berasal dan bahkan akan kembali kepada tanah. Di lain sisi, meningkatnya kebutuhan ekonomis terhadap tanah yang berbanding terbalik dengan ketersediaan jumlah tanah (cenderung bersifat statis) menjadi salah satu faktor pemicu lonjakan angka sengketa, konflik dan perkara pertanah yang terjadi di indonesia dewasa ini.¹³

Kenyataan yang terjadi pada saat ini masih saja ditemukan di tengah-tengah masyarakat surat-surat tanah yang dibuat oleh Camat. Surat yang dibuat

¹⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta PT, Raja Grasindo Prasada,2004), h. 28-29

¹¹ Sutamo, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Jakarta : Alfabeta, 2005), h.144.

¹² Mengenal Hukum Jaminan Kredit Di Indonesia,
<http://mini.hukumonline.com/yangandco/mengenal-hukum-jaminan-kredit-indonesia.html>
pada Tanggal 04 Oktober 2022 pukul: 18.28 WIB

¹³ Rahmad ramadhani. PENANGGULANGAN KEJAHATAN TERHADAP TANAH.dalam Jurnal EduTech Vol. 2 No. 2 September 2016

oleh Camat tersebut adalah untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai. Dalam Praktiknya, Surat Keterangan Camat ini masih belum berbentuk Sertifikat dan masih berupa seperti Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang merupakan variasi dari Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) yang pada dasarnya merupakan surat yang dikeluarkan Kepala Desa atau Kelurahan Setempat untuk membuktikan bahwa nama dalam surat tersebut dapat mengakui hak atas tanah tersebut. Adapun mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang di namakan "pendaftaran tanah" atau "*Reck Kadaster*". Secara substansi yuridis diartikan sebagai sebuah pembuktian adanya hubungan hukum antara apa yang tertera atau tercantum di dalam sertifikat hak atas tanah dengan kenyataan lapang terkait dengan objek hukum pemegang hak atas tanah.¹⁴

Pemberian kredit yang diberikan oleh pihak bank berdasarkan atas kepercayaan sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabahnya. Oleh karena itu dalam memberikan kredit pihak bank akan mengajukan persyaratan terkait tanah yang dijamin yang belum terpenuhi yang kemungkinan masih dalam proses pengikatan hak tanggungan yang masih berjalan. Dalam perjanjian kredit walaupun tanah yang dijamin sebagai jaminan kredit belum bersertifikat, Notaris dapat bersedia membantu bank dalam proses pendaftaran hak atas tanah sampai dengan mengeluarkan *covernote*.

¹⁴ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: CV. Pustaka Prima, Halaman 10

Covernote dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas dalam menyelesaikan pekerjaannya yang berkaitan dengan tugas dan wewenangnya untuk menerbitkan Akta Otentik.¹⁵

Berdasarkan uraian diatas maka permasalahan yang perlu dikaji yaitu mengenai pengaturan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia dalam pemberian kredit dengan jaminan Surat Keterangan (SK) camat, proses pemberian kredit dengan jaminan tanah berstatus Surat Keterangan (SK) Camat Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tebing Tinggi serta perlindungan hukum bagi kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah yang menggunakan surat keterangan camat apabila terjadinya wanprestasi.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian Latar belakang diatas, maka disimpulkan permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimana pengaturan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia dalam pemberian kredit dengan jaminan Surat Keterangan (SK) Camat ?
- b. Bagaimana proses pengikatan kredit tanah yang berstatus Surat Keterangan Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tebing Tinggi?

¹⁵Dewi Rachmayani, Agus Suwandono *Covernote* Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad vol.1 No. 1 Desember 2017

- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah yang masih menggunakan Surat Keterangan (SK) Camat apabila terjadi wanprestasi?

2. Faedah Penelitian

a. Secara Teoris

Secara teoritis dapat dijadikan sebagai bahan kajian untuk penelitian lebih lanjut dan sebagai bahan literatur yang meneliti tentang pemberian kredit berdasarkan tanah berstatus SK Camat, serta diharapkan dapat memberi manfaat dalam rangka pengembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang Hukum Perdata mengenai pemberian kredit berdasarkan tanah berstatus SK Camat.

b. Secara Praktis

penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi para pembuat kebijakan atau pembuat keputusan di daerah, agar dapat menciptakan sistem hukum yang lebih aspiratif di bidang kredit perbankan. terutama dalam hal tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia dalam pemberian kredit dengan Jaminan Surat Keterangan (SK) Camat.

2. Untuk mengetahui Bagaimana proses pengikatan kredit tanah yang berstatus Surat Keterangan (SK) Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Cabang Tebing Tinggi.
3. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah yang masih menggunakan Surat Keterangan (SK) Camat apabila terjadi wanprestasi.

C. Defenisi Operasional

Berdasarkan judul penelitian ini mengenai “ **Kajian Yuridis Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Cabang Tebing Tinggi.**” Serta Rumusan Masalah, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan di tentukan.

1. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹⁶
2. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara

¹⁶ Pengertian bank Di akses dari <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank> pada tanggal, 2 Agustus 2022, Pukul 08.49 Wib

ank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹⁷

3. Kreditur adalah pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.¹⁸
4. Debitur adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.¹⁹
5. Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa²⁰
6. Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.²¹
7. Camat sebutan lain adalah pemimpin dan koordinator penyelenggaraan pemerintah di wilayah kerja kecamatan yang dalam pelaksanaan tugasnya memperoleh pelimpahan kewenangan pemerintah dari Bupati/Walikota

¹⁷ Lihat Pasal 1 Angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

¹⁸ Riduan Tobink dan Bill Nicholaus. 2003. *Kamus Istilah Perbankan*. Jakarta: Halaman 118

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Muhammad ilham arisaputra.2015. *Reforma agraria di indonesia*. Jakarta : sinar grafika, halaman 55

²¹ Ety Mulyatia, Fajrina Aprilianti Dwiputri. 2018. PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM MENGANALISIS JAMINAN KEBENDAAN SEBAGAI PENGAMAN PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN, dalam Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an Volume 1, Nomor 2, Juni 2018

untuk menangani sebagian urusan otonomi daerah dan menyelenggarakan tugas umum pemerintahan.²²

8. Sertifikat Hak Milik merupakan surat tanda bukti hak atas tanah untuk kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur Peraturan Pemerintah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²³
9. *Cover note* merupakan surat keterangan yang menyatakan tentang suatu keadaan berdasarkan perjanjian tertentu.²⁴
10. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur²⁵
11. Deposan adalah penyimpanan uang di bank secara deposito²⁶
12. *Cash flow* adalah pengukuran jumlah uang tunai yang masuk dan keluar dari bisnis Anda dalam periode waktu tertentu.²⁷
13. Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman

²² Lihat Pasal 1 Angka (9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 tentang kecamatan.

²³ Lihat Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁴ Lihat Pasal 4 (1) Undang-Undang No.3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia.

²⁵ Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta : Kencana, Halaman: 206

²⁶ Deposan dilihat dari <https://kbbi.web.id/deposan> di akses pada tanggal 01-10-2022 pukul 20.56 WIB

²⁷ Akses pada artikel www.jurnal.id/id/blog/contoh-cash-flow/#Apa_Itu_Cash_Flow pada tanggal 01-10-2022 pukul, 20 46 WIB

sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁸

14. Fraud (Kecurangan diartikan sebagai pemalsuan, penipuan atau pemberian gambaran atau pemberian keterangan yang tidak sebenarnya dengan tujuan memperoleh keuntungan dengan menimbulkan kerugian materil bagi pihak lain²⁹

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penulisan ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sama dengan penelitian yang penulis lakukan. Adapun beberapa penelitian yang sebelumnya di teliti adalah :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Santika Pradipta Sari, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan judul : “ Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Milik Pihak Lain Apabila Terjadi Wanprestasi Di Bank BRI Unit Tegowanu”. Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit terhadap penggunaan sertifikat tanah milik pihak lain sebagai jaminan

²⁸ Setiono, *Rule of Law* (Supremasi Hukum), (Surakarta Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret 2004), h. 3

²⁹ Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 522

untuk mendapatkan kredit di Bank BRI Unit Tegowanu dan Bagaimanakah akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah milik pihak lain apabila terjadi wanprestasi.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Tiara Utami dengan judul; Pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan kredit berupa Surat Keterangan Tanah (SKT) dihubungkan dengan undang-undang nomor 4 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah di Bank BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan. Sarjana thesis, UIN SUNAN GUNUNG DJATI BANDUNG. Adapun permasalahan yang di bahas dalam penelitian ini adalah bagaimana jaminan kredit berupa surat keterangan tanah dan bagaimana kekuatan hukum surat keterangan tanah sebagai jaminan kredit serta apa kendala dan upaya yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi dengan jaminan kredit surat keterangan tanah di Bank BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah.

E. Metode Penelian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan hukum normatif (yuridis normatif), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengumpulkan Data dengan studi Kepustakaan Penelitian hukum

normatif disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum di konsepkan sebagai apa yang terletiskan peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis. Pada pendekatan ini dibantu dengan adanya penambahan unsur pendekatan hukum sosiologis (yuridis empiris). pendekatan yuridis empiris bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadupadankan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan pada saat penelitian.³⁰

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dalam penulisan ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif analitis adalah cara yang digunakan bertujuan untuk mendeskripsikan atau memberikan jawaban terhadap suatu obyek penelitian yang diteliti melalui data yang telah terkumpul dan membuat suatu kesimpulan terhadap suatu obyek penelitian.

3. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data kewahyuan, data primer dan data sekunder. Adapun di antaranya adalah:

- a. Data kewahyuan yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qura'an dalam surah Al-Baqarah: 283

³⁰ Ida Hanifa, dkk, 2018 *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 19

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَنَّ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَنِ
 بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِيَ مِنْ أَمْنَتِهِ وَيَلْتَقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا
 تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا
 تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿١٢٢﴾

yang artinya: “ Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

- b. Data primer; yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara terhadap Kepala Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tebing Tinggi yang melakukan perjanjian kredit dengan jaminan tanah Surat Keterangan Camat.

Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer

yang berupa karya ilmiah, buku serta bahan lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

2) Bahan hukum primer, yaitu Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yaitu merupakan hasil tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh lembaga berwenang untuk permasalahan tersebut. meliputi :

(1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata

(2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria

(3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

(4) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

(5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

3) Bahan hukum tersier, yaitu merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus

hukum, internet dan sebagainya yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul penelitian ini.³¹

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian dilakukan melalui dua cara, yaitu:

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan judul penelitian guna menghimpun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Alat pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah melalui pedoman dan studi dokumentasi.
- b. Studi Kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 1. *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

³¹ *Ibid.*, halaman 21

2. *Online*; yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.³²

5. Analisis Data

Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif yang berdasarkan asumsi mengenai realitas atau fenomena sosial yang memiliki sifat kompleks bahwa terdapat regulasi atau pola tertentu namun penuh keragaman atau variasi. Suatu data sekunder yang sudah diperoleh melalui penelitian kepustakaan. (*Library Research*) sudah diperoleh juga data lapangan (*field research*) yang kemudian di susun berurutan dan sistematis serta selanjutnya dianalisis menggunakan suatu metode kualitatif yang bertujuan untuk memperoleh suatu gambaran mengenai pokok permasalahan.

³² *Ibid.*

BAB II

TINJUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit merupakan kegiatan bank yang paling utama. Istilah kredit sendiri berasal dari bahasa romawi “ *credere* ” yang berarti percaya atau “ *credo* Atau *Creditum* ” yang berarti kepercayaan.³³ Berdasarkan ketentuan umum Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Perbankan yang di maksud dengan kredit adalah: “ kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³⁴ Terdapat beberapa unsur perjanjian dalam kredit, yaitu:

- a. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu.
- b. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain.
- c. Terdapat kewajiban pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangla waktu tertentu.
- d. Pelunasan utang yang disertai dengan bunga.

³³ Etty Mulyati. 2016. *Kredit Perbankan*. Bandung : PT. Refika Aditama , Halaman: 74

³⁴ *Ibid*, Halaman: 75

Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh kreditur meskipun kepercayaan tersebut mengandung risiko yang tinggi. Berdasarkan uraian tersebut dapat di temukan unsur-unsur yang terdapat di dalam kredit, yaitu:

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang akan diterima kembali jangka waktu diperpanjangkan
- b. Waktu, yaitu jangka waktu antara masa pemberian kredit dan masa pengembalian kredit, terkandung arti bahwa nilai uang pada waktu pemberian kredit adalah lebih tinggi daripada nilai uang yang akan diterima pada waktu pengembalian kredit dikemudian hari
- c. *Degree of risk*, yaitu adanya tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dan pengembalian kredit berari makin tingi pula tingkat risikonya karena ada unsur risiko ini maka suatu perjanjian kredit perlu suatu perjanjian
- d. Prestasi yang di berikan adalah suatu prestasi berupa barang-barang, jasa, atau uang. Dalam perkembangan perkreditan di alam modern maka yang dimaksud dengan prestasi dalam pemberian kredit adalah uang.³⁵

³⁵ *Ibid*, Halaman 76

2. Jenis- jenis kredit

Jenis kredit dibagi menjadi:³⁶

- a. Jenis-jenis kredit yang secara umum dapat diberikan oleh bank
 - a) Pinjaman Rekening Koran (PRK) Adalah pinjaman revolving jangka waktu (satu tahun) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak bank dengan menggunakan cek, bilyet giro atau alat perintah pembayaran lainnya. Tujuan PRK adalah untuk membiayai modal kerja. Perhitungan bunga dilakukan secara harian berdasarkan saldo akhir bulan, total bunga selama satu bulan akan dibayar pada akhir bulan.
 - b) Pinjaman Aksep (DL) adalah pinjaman *revolving* jangka pendek (satu tahun) yang penarikannya dapat dilakukan dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada pihak bank. Tujuan pinjaman ini adalah untuk membiayai modal kerja. Setiap akan mendropping dana, debitur harus menandatangani surat aksep (surat pengakuan hutang), jumlah maksimum penarikan ditentukan oleh plafon limit yang diberikan.
 - c) Anjak Piutang yaitu Ada fasilitas anjak piutang ini adalah piutang debitur (yang belum jatuh tempo) dijual kepada bank dan bank akan memberi dana sampai sekian persen.

³⁶ Tanti Insani dan Febrianti. *Analisis perkreditan*. Dalam Makalah Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makassar. 2021

Difasilitas anjak piutang ini terdapat tiga pihak yang terlibat :

- (1) Faktor, yaitu pihak yang mengambil alih piutang atau pembeli piutang;
- (2) Client, yaitu pihak yang menjual piutang;
- (3) Debitur, ini merupakan pihak yang memiliki hutang kepada client dan merupakan objek transaksi anjak piutang.

d) Pinjaman Sindikasi Adalah pinjaman komersial/modal kerja dimana dananya berasal dari beberapa bank atau pembiayaan secara bersama oleh beberapa bank. Pinjaman ini dapat merupakan pinjaman investasi untuk membiayai suatu proyek (misalnya pembangunan hotel, pusat pertokoan dan lain-lain) atau untuk membiayai kebutuhan modal kerja. Bank yang tergabung dalam pinjaman sindikasi ini ada yang bertugas sebagai :

(1) *Lead* bank yaitu pihak yang menyediakan dana dalam porsi besar dalam sindikasi tersebut dibandingkan dengan lainnya juga sebagai pengelola kegiatan sindikasi tersebut baik dalam hubungan dengan debitur maupun terhadap peserta sindikasi lainnya.

(2) *Participant* bank yaitu bank yang menjadi anggota sindikasi dan bertugas hanya menyediakan dana saja.

e) *Term Loan* Adalah pinjaman non revolving yang dipergunakan untuk membiayai investasi aktiva tetap (alat yang tidak habis dipergunakan untuk satu siklus usaha). Pencairan dananya dapat

dilakukan secara sekaligus atau bertahap sesuai dengan jadwal yang ditetapkan sejak dari awal dengan menyerahkan surat akseptansi nilai dana yang ditarik. Pembayaran kembali dilakukan dengan angsuran, baik dengan *Grace periode*, pembayaran hanya mencakup bunga saja, sedangkan angsuran pokok dan bunga dimulai setelah *Grace periode* berakhir.

b. Menurut jenis kredit yang dibiayai

- a) Kredit modal kerja Yaitu kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya untuk memenuhi modal kerjanya. Kriteria dari modal kerja yaitu kebutuhan modal yang habis dalam satu cycle usaha, hal ini kalau dilihat dalam neraca suatu perusahaan akan berupa uang kas/ bank ditambah dengan piutang dagang ditambah dengan persediaan baik persediaan barang jadi, persediaan bahan dalam proses, persediaan bahan baku. Apabila dibicarakan modal kerja bersih maka perlu dikurangi lagi dengan *current liabilitiesnya*.
- b) Kredit investasi Yaitu kredit yang dikeluarkan oleh perbankan untuk pembelian barang-barang modal yaitu tidak habis dalam satu cycle usaha, maksudnya proses dari pengeluaran uang kas dan kembali menjadi uang kas tersebut akan memakan jangka waktu yang cukup panjang setelah melalui beberapa kali perputaran.
- c) Kredit konsumsi (Personal Loan) yaitu Bentuk kredit yang diberikan kepada perorangan ini bukan dalam rangka untuk mendapatkan laba tetapi untuk pemenuhan kebutuhan konsumsi.

c. Macam-macam kredit menurut keperluannya

- a) Kredit produksi/eksploitasi Yaitu kredit yang diperlukan perusahaan untuk meningkatkan produksi baik peningkatan kuantitatif maupun peningkatan kualitatif, Kredit ini disebut kredit Eksploitasi karena bantuan modal kerja tersebut digunakan untuk menutup biaya-biaya eksploitasi perusahaan secara luas.
- b) Kredit perdagangan Yaitu kredit yang digunakan untuk keperluan perdagangan pada umumnya yang berarti peningkatan dari suatu barang. Kredit perdagangan ini dapat terbagi dua yaitu Kredit Perdagangan Dalam Negeri dan Kredit Perdagangan Luar Negeri atau lebih dikenal dengan Kredit Ekspor dan Impor.
- c) Kredit investasi Yaitu kredit yang diberikan bank untuk keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha ataupun mendirikan usaha proyek baru. Ciri dari kredit ini adalah diperlukan untuk penanaman modal, mempunyai perencanaan yang terarah dan matang, dan waktu penyelesaian kredit berjangka menengah dan panjang.

3. **Unsur- unsur Pemberian Kredit**

Unsur-unsur kredit terdiri atas:³⁷

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari sisi pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikn baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa

³⁷ Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, Halaman: 58

akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk* yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima. Semakin lama kredit diberikan maka semakin tinggi pula tingkat resikonya
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang ataupun jasa.

4. Dasar-dasar pemberian kredit

Dalam pemberian kredit, bank harus mengikuti tahap-tahap yang tepat sehingga terhindar dari kredit bermasalah, sebelum suatu fasilitas kredit di berikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang di berikan benar-benar akan kembali. Penilaian kredit oleh bank dapat di lakukan dengan berbagai cara untuk mendapat keyakinan tentang nasabahnya seperti melalui prosedur yang benar.³⁸

Dasar pemberian kredit yang sehat, dalam praktiknya setiap pemberian kredit bank wajib melakukan penilaian dari berbagai aspek, dengan menggunakan prinsip kehati-hatian yang dikenal *prudential*

³⁸Etty mulyati. *Op.Cit.* Halaman: 83

banking principles yang implementasinya dengan *The Five C's Of Credit Analysis* (prinsip 5C), berdasarkan penjelasan Undang-Undang Perbankan antara lain meliputi:

1. Watak debitur (*character*), watak atau kepribadian debitur merupakan suatu unsur penting dalam pemberian kredit. Yang dimaksud dengan watak adalah pribadi yang baik dari calon debitur, yaitu mereka yang selalu menepati janjinya dan berupaya mencegah perbuatan yang tercela.
2. Kemampuan calon debitur (*capacity*) dalam mengelola usahanya harus diketahui secara pasti oleh pihak bank dari kemampuan manajemennya dan sumber daya manusianya kemampuan mengembalikan pinjaman tepat waktu sesuai dengan perjanjian dilihat berdasarkan perhitungan penghasilan bersih, perputaran usaha, situasi keuangan, dan modal kerja yang dimilikinya.
3. Modal debitur (*capital*) untuk memperoleh kredit calon debitur harus memiliki modal terlebih dahulu, jumlah, struktur modal calon debitur harus dapat diteliti dan diketahui tingkat rasio dan solvabilitasnya.
4. Jaminan (*collateral*) jaminan dalam istilah perbankan disebut objek jaminan. Jaminan biasanya di artikan dengan harta benda milik debitur yang dijadikan jaminan atas piutangnya. Kredit senantiasa dibayangi oleh risiko, untuk berjaga-jaga timbulnya risiko ini

diperlukan benteng untuk menyelamatkan, yaitu jaminan sebagai sarana pengaman atas risiko yang mungkin timbul.

5. Kondisi ekonomi (*condition of economic*) kondisi atau situasi yang memberikan dampak positif kepada calon debitur atau sebagaimana disebutkan dalam penjelasan pasal 8 Undang-Undang Perbankan, yaitu hubungan faktor ekonomi makro terhadap risikonya.³⁹

B. Tinjauan Umum Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan dapat diartikan sebagai harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dan debitur. Jaminan kredit dibagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu jaminan lahir karena undang-undang yaitu Pasal 1131 KUHPerdara, jaminan lahir karena perjanjian, jaminan kebendaan, jaminan penanggung hutang.⁴⁰

³⁹ *Ibid.* halaman : 84

⁴⁰ Sutamo, *Op.Cit.*, Halaman: 144.

2. Fungsi Jaminan

Sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit, Jaminan umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Dari beberapa ketentuan yang berlaku dibidang perbankan dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit hampir selalu dipersyaratkan pada setiap skim perkreditan. Tetapi sepanjang yang dapat diketahui tidak terdapat suatu alasan bagi bank untuk mensyaratkan adanya kewajiban (calon) debitur untuk menyerahkan (memberikan) suatu jaminan kredit, kecuali karena adanya ketentuan hukum jaminan yang berlaku, misalnya ketentuan pasal 1131 KUH Perdata tentang kedudukan harta pihak yang berutang sebagai jaminan atas hutangnya.⁴¹

3. Jenis dan Macam-macam Jaminan

Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan yang dikenal dalam tata hukum Indonesia dikelompokkan menjadi:⁴²

- 1) Menurut cara terjadinya, yaitu jaminan yang lahir karena undang-undang dan perjanjian.
- 2) Menurut sifatnya, yaitu jaminan yang bersifat kebendaan dan bersifat perorangan.
- 3) Menurut kewenangan menguasainya, yaitu jaminan yang menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya

⁴¹ M, Bahsan. 2015. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia. Ed.1, Cet.5.* Jakarta: Rajawali Pers, Halaman 102

⁴² Titik Triwulan Tutik. *Op.Cit.*, Halaman: 176

- 4) Menurut bentuk golongannya, yaitu jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.

Namun pada praktik perbankan jenis jaminan dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Jaminan immateril (perorangan);

Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya. Jaminan perorangan memberikan hak verbal kepada kreditor terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya.

Yang termasuk jaminan perorangan adalah:

- (1) Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih.
- (2) Tanggung Menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng
- (3) Perjanjian garansi

- 2) Jaminan materil (kebendaan).

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan:⁴³

- (1) Gadai (*pand*), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata
- (2) Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata.

⁴³ *Ibid.*, Halaman: 177

(3) *Credietverband*, yang diatur dalam Hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996.

(4) Jaminan fidusia, sebagaimana diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999.

4. **Kedudukan Jaminan Dalam Kredit Bank**

Berkaitan dengan kredit yang disalurkan oleh Bank, jaminan mempunyai arti penting, hal ini disebabkan kredit yang diberikan mengandung resiko. Oleh karena itu, Undang-undang perbankan memberikan pengaturan bagi bank dalam hal penyaluran kredit, baik dalam penegasan prinsip perkreditan maupun pemberian kredit sampai pada sanksi bagi para pelaku pelanggaran ketentuan perkreditan.⁴⁴

Sarana dalam mengupayakan suatu pencegahan atau yang merupakan upaya preventif dalam perjanjian kredit yang sangat beresiko tinggi yaitu dengan adanya jaminan, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan yang telah diberikan oleh pihak debitur yang akan menjadi pengaman. Fungsi jaminan dalam pemberian kredit bank merupakan *source of the last resort* bagi pelunasan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitur.⁴⁵

⁴⁴ Neni sri imayanti dan panji adam agus putra. *Op.Cit* Halaman 146

⁴⁵ *Ibid.* halaman:148

C. Tinjauan Umum Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diatas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut: “ *hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.* Lebih jauh, UUPA membedakan antara pengertian bumi dengan pengertian tanah, sebagaimana yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat (3) dan pasal 4 ayat (1). Yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.⁴⁶

Hak atas tanah pada dasarnya dilahirkan oleh adanya hak menguasai negara sebagai perintah konstitusi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, menyebutkan; “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Hak menguasai negara itu sendiri merupakan pengejawantahan hak bangsa Indonesia atas bumi, air dan ruang angkasa

⁴⁶ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agrari*. Medan: CV. Pustaka Prima; *Op.Cit.*, halaman 31

beserta segala isi kekayaannya yang kemudian dilekatkan pada satu istilah sebagaimana yang dikenal dengan sebutan agraria.⁴⁷

Lebih lanjut, Pasal 16 ayat (1) UUPA menjabarkan hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu; Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Membangun, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, berupa; Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.⁴⁸

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 dijabarkan sebagai berikut:⁴⁹

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian

⁴⁷ Rahmad Ramadhani. PENANGGULANGAN KEJAHATAN TERHADAP TANAH.dalam Jurnal EduTech Vol. 2 No. 2 September 2016. Op.Cit.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agrari*. Medan: CV. Pustaka Prima; *Op.Cit.*, halaman: 22

sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah berdasarkan pasal 3 PP 24 Tahun 1997 salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Oleh karenanya kepastian hukum berdasarkan PP 24 Tahun 1997 meliputi; Kepastian Objek, Kepastian Hak dan Kepastian Subjek adalah merupakan sarana untuk mendapatkan perlindungan hukum atas pemilikan tanah yang sudah bersertifikat, mendapat perlindungan *justisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang.⁵⁰

3. Kedudukan dan Kepastian Hukum Surat Keterangan Tanah (SKT) Camat

Berbagai macam ragam status tanah di antaranya; Tanah Hak Milik Adat, Tanah Swapraja dan Bekas Swapraja, dan Tanah Negara. Terhadap tanah-tanah yang memiliki status demikian berdasarkan UUPA dapat diberikan haknya. Namun untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, maka harus dilakukan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap status tanah

⁵⁰ *Ibid.*, Halaman: 28

tersebut secara materil harus sesuai dengan tata laksana pendaftaran tanah sebagaimana mestinya⁵¹

Secara umum suatu wilayah kecamatan mempunyai empat pengertian, yaitu wilayah pemerintahan dan administrasi umum, wilayah jabatan (daerah administratif), aparatur atau perangkat pemerintahan/administrasi dan unit organisasi pemerintahan teritorial dekonsentral.

Surat Keterangan Camat tentang tanah dapat dijadikan sebagai bukti sementara atas sebidang tanah yang dimiliki karena sering terjadi dikalangan masyarakat terutama di daerah-daerah adalah saling mengakui suatu tempat tanah di satu lokasi merupakan miliknya. Hal ini disahkan di beberapa daerah tanah tersebut masih belum mempunyai hak sesuai kepada hak-hak yang ada dalam UUPA, di samping itu juga karena belum terdaftarnya tanah-tanah tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertipikat dan tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang bersertipikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan setempat sedangkan tanah yang belum bersertipikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan

⁵¹ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH*. MEDAN: CV.PUSTAKA PRIMA, halaman: 76

tanah Negara. Dalam hal ini surat keterangan camat termasuk terhadap tanah yang belum bersertipikat.⁵²

Tujuan pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. SKT merupakan alat bukti tertulis di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik, namun karena SKT tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan.⁵³

Kekuatan hukum SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan PP Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh camat selaku PPAT, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) PP Pendaftaran Tanah dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa,

⁵² Helena, Eksistensi Dan Kekuatan Alat Bukti Alas Hak Berupa Akta Pelepasan hak Dengan Ganti Rugi Yang Dibuat Dihadapan Notaries Atau Camat Studi Di Kabupaten Deli Serdang, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara, 2007,

⁵³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta: 2007, hlm. 72.

untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara”.⁵⁴ Didalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Camat.

⁵⁴ *Ibid.*, Halaman; 12-13

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum PT. Bank Rakyat Indonesia dalam Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat.

1. Prosedur pemberian kredit

Kebijakan dan prosedur kredit diterapkan untuk mengarahkan pada tercapainya tujuan suatu usaha. Setiap tahapan proses pemberian kredit harus senantiasa dilaksanakan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian tersebut tercermin dalam kebijakan pokok perkreditan, tata cara penilaian kualitas kredit, profesionalisme dan integritas pimpinan. Kebijakan pokok pemberian kredit meliputi pokok-pokok pengaturan tata cara pemberian kredit yang sehat.⁵⁵

Kredit yang diberikan oleh bank bertujuan untuk menyediakan uang didasarkan atas perjanjian pinjam meminjam . pemberian fasilitas kredit tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur mengandung resiko. Oleh karena itu bank dalam menerima jaminan kredit ada 2(dua) pertimbangan, yaitu *marketable* artinya jaminan tersebut mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi hutang debitur dan *secured* artinya benda jaminan dapat diikat secara yuridis

⁵⁵ Budi prijanto, *Piutang*, (Jakarta : Fakultas ekonomi Universitas Gunadharma,2005), halaman. 41

formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika suatu bank melakukan tindakan eksekusi.⁵⁶

Prosedur dalam perkreditan pada umumnya dimulai dari adanya pengajuan permohonan kredit calon debitur, kemudian melalui proses analisis kredit, proses pencairan kredit sampai pada proses pelaksanaan kredit selesai. Prosedur dan kebijakan kredit dilaksanakan sesuai dengan alur dan tahapan-tahapan pemberian kredit dengan melalui prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada debitur. Prosedur dan tahapan ini dilakukan agar tidak terjadi kredit bermasalah dikemudian hari.⁵⁷

Pihak bank harus mengumpulkan data dan informasi dari pihak yang dapat dipercaya. Untuk memperoleh data dan informasi mengenai calon debitur, maka pihak bank melakukan interview terlebih dahulu. Pihak bank akan melakukan survey dengan mengunjungi usaha calon debitur untuk melihat kelayakan calon debitur dan mengetahui kebutuhan kredit yang diperlukan oleh calon debitur.⁵⁸ Data dan informasi yang telah didapatkan, pihak bank akan melakukan analisa dan evaluasi kredit. Pihak bank akan melakukan penilaian kredit berdasarkan SID (Sistem Informasi Debitur) atau melalui SICD (Sistem Informasi Calon Debitur) dan interview serta survey. Untuk menentukan nilai kredit ada

⁵⁶ Dwi Suci Kusuma Astuti.2014. Analisa Yuridis Jaminan Surat Keputusan Pegawai Negeri Sipil Dalam Pemberian Kredit Di Perusahaan Daerah Badan Kredit Kecamatan (Pd Bkk)Wedi Kabupaten Klaten Cabang Utama. Jurnal UNS. Universitas Sebelas Maret

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Eddy Ginting selaku pimpinan cabang di PT. Bank Rakyat Indonesia(persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi pada Tanggal 26 September 2022,pukul 15.30 WIB

⁵⁸ Firdaus dan Ariyanti. 2011. *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap Dengan Analisis Kredit* .Bandung: Alfabeta. Halaman: 84

beberapa formulasi yang sering digunakan, yaitu diantaranya menggunakan analisis 5C,⁵⁹ yaitu sebagai berikut:

1. *Character*, hal yang menjadi penilaian dari karakter menyangkut gaya hidup calon debitur, keharmonisan dalam suatu keluarga, catatan criminal jika ada, yang telah didapatkan melalui interview dengan calon debitur. Bobot penilaian terhadap *Character* ini memiliki persentase sebesar 60% sementara untuk yang lainnya masing masing 10%. Dapat dikatakan bahwa penilaian karakter sangat berpengaruh terhadap kualitas kredit yang akan di dapatkan oleh calon debitur
2. *Capacity*, pihak bank harus mengetahui informasi atas usaha calon debitur pada saat melakukan survey ketempat usaha calon debitur yang bertujuan untuk mengetahui kebutuhan kredit maupun untuk menilai kemampuan pengembalian kredit calon debitur. Kemampuan pengembalian kredit calon debitur yang ditetapkan oleh Bank Rakyat Indonesia sebesar 75% dari total pendapatan laba bersih yang diperoleh dari usaha.
3. *Capital*, dari *survey* yang dilakukan oleh pihak bank dapat dilihat kemampuan usaha calon debitur dalam menanggung beban pengeluaran yang dikeluarkan oleh calon debitur dan kemampuan menanggung resiko yang mungkin akan dialami oleh usaha calon debitur sehingga dapat diketahui modal yang dimiliki oleh calon debitur.

⁵⁹ Septi Ayu Ningtyas. Analisis Prosedur Pemberian Kredit Untuk Menghidari Kredit Macet. Jurnal Ilmiah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya. 2015

4. *Collateral*, besarnya nilai agunan minimal sebesar jumlah kupedes Komersial yang diminta. penilaian terhadap agunan berdasarkan survey agunan.
5. *Condition*, penilaian ini meliputi analisa terhadap usaha calon debitur.

Bank hanya menyetujui pencairan kredit oleh debitur, apabila syarat-syarat yang dipenuhi calon debitur telah dilaksanakan. Pengikatan jaminan secara sempurna dan penandatanganan perjanjian kredit serta pengakuan hutang harus benar-benar mendahului sebelum pencairan kredit. untuk setiap persetujuan kredit debitur harus membayar provisi atau menurut ketentuan yang berlaku.⁶⁰

Pada prinsipnya hanya tanah yang sudah bersertifikat yang dapat memberikan hak istimewa kepada kreditur. Karena hanya tanah yang bersertifikat yang dapat diterima sebagai jaminan kredit.⁶¹ tanah dengan Surat Keterangan Camat bukan merupakan hal yang layak untuk di gunakan sebagai kekuatan hukum atas tanah yang tertafsir dalam UUPA, sehingga tanah tersebut tidak dapat di bebaskan Hak tanggungan.⁶²

Bank dalam praktiknya dapat saja menyetujui untuk mencairkan kredit dengan jaminan yang masih dalam pengurusan untuk ditingkatkan menjadi sebuah Akta Otentik berupa SHM. Bank akan meminta kepada notaris untuk mengeluarkan suatu Covernote. Covernote merupakan pernyataan atau keterangan

⁶⁰ Suyatno, Calik, Sukada, Tinon, Dan Marala. 1991. *Dasar- Dasar Perkreditan*. Jakarta . PT. Gramedia Pustaka Utama. Halaman: 80-81

⁶¹ Effendi perangin. 1995. *Peraktek penggunaan tanah sebaagai jaminan kredit*. Ed.1 cet.3 Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Halaman: 10.

⁶² Adriesti Hannadwita Maritza. PROBLEMATIKA PENGGUNAAN SURAT KETERANGAN OLEH CAMAT SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9 No. 12 Tahun 2021,

dari notaris yang bersangkutan, yang berisikan pernyataan atau keterangan dari notaris yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum tertentu oleh para pihak/ penghadap untuk akta- akta tertentu telah dilakukan dihadapan Notaris. Alasan notaris mengeluarkan Covernote biasanya karena notaris belum menuntaskan pekerjaannya yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik, seperti surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.⁶³

2. Pengaturan hukum pemberian kredit

Perjanjian kredit tunduk pada ketentuan buku III KUHPedata tentang perikatan dan Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 dan segala Klasua-klasua yang telah dituangkan daalam perjanjian kredit.dan telah di sepakati oleh kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPedata tentang sahnya perjanjian yang berbunyi “ Untuk sahnya suatu perjanjian di perlukan 4 syarat diantaranya:⁶⁴

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

⁶³ Adriesti Hannadwita Maritza. Op.Cit.

⁶⁴ Lihat pasal 1320 KUHPedata

Bunga yang merupakan salah satu unsur penting dalam sebuah perjanjian kredit. maka kewajiban debitur untuk membayar bunga atas kredit yang telah diterimanya. Dalam KHUperdata dikenal bermacam-macam bunga seperti:

1. Bunga moratoir yang di atur dalam pasal 1250 KUHPperdata yang berbunya “ dalam tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya rugi dan bunga sekedar disebabkan karna terlambatnya pelaksanaan pembayaran kredit, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan undang-undang dengan tidak mengurangi peraturan undang-undag yang khusus”.
2. Bunga yang diperjanjikan yang diatur dalam pasal 1766 KUHPperdata yang berisi ”bahwa diperbolehkan memperjanjikan bunga atas pinjaman uang atau barang lain yang habis karena pemakaian”.
3. Bunga yang tidak diperjanjikan yang diatur dalam pasal 1766 KUHPperdata yang menyatakan “barang siapa telah menerima pinjaman dan tidak membayar bunga yang telah diperjajikan tidak dapat menuntutnya kembali maupun menguranginya dari jumlah pokok, kecuali apabila bunga yang dibayar itu melebihi bunga menurut Undang-undnag. Dalam hal, dimana telah dibayar selebihnya dapat dituntut kembali atau dikurangi dalam jumlah pokok”.
4. Bunga majemuk yang diatur dalam pasal 1251 KUHPperdata yang berbunyi “ bunga dari uang pokok yang dapat ditagihdapat pula menghasilkan bunga baik baik karena suatu perjanjian didepat pengadilan maupun karena persetujuan khusus, asalkan permintaan dan

persetujuan tersebut mengenai bunga yang harus dibayar untuk setahun”.

Undang-undang perbankan adalah sebagai dasar hukum pelaksanaan kegiatan perbankan dengan menentukan beberapa kegiatan ketentuan terkait dengan perkreditan. Undang- undang perbankan menentukan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya dengan menggunakan prinsip kehati-hatian yang bertujuan untuk meningkatkan kesehatan bank termasuk terkait kredit.

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dilakukan dengan cara analisi terhadap setiap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada pasal 8 ayat (1) Undang-undang perbankan.⁶⁵ Umumnya dalam pemberian Hak Tanggungan, jaminan yang diberikan oleh calon nasabah debitur adalah tanah yang sudah bersertifikat sesuai dengan ketentuan pada pasal 13 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Adanya jaminan kredit yaitu sebagai aspek yang penting dalam pemberian kredit yang harus di penuhi sebagai syarat bagi debitur kredit. dari setiap bentuk jaminan tersebut harus diikat masing-masing dengan perjanjian sendiri. Yang merupakan bagian integral dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit. karena

⁶⁵ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, RajaGrafindo, Jakarta: 2009, hlm. 109

biasanya perjanjian kredit ini dan perjanjian tentang jaminannya di tandatangi secara bersamaan. Hal ini sesuai dengan sifat Perjanjian jaminan yaitu *Accesoir*.⁶⁶

Ketentuan mengenai harus adanya sertifikat hak katas tanah pada saat preses pemberian hak tanggungan ini tidaklah mutlak, Hal ini sesuai dengan penjelasan pada pasal 8 ayat (1) undang-undang perbankan, yang menyatakan bahwa tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik dan petuk serta hal yang dijadikan sebagai agunan.

Undang- undang Hak Tanggungan telah menentukan batas waktu pembuatan Akta Pembuatan Hak Tanggungan atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sesuai dengan hak status tanah. Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit. Perjanjian pemberian Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang sifatnya accesoir dari adanya suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit.

B. Proses pengikatan kredit dengan jaminan tanah yang berstatus Surat Keterangan (SK) camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi

1. Perjanjian kredit

Proses pemberian kredit pihak bank mensyaratkan adanya jaminan. Hal ini sesuai dengan pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang

⁶⁶ Supaijo. Aspek Aspek Hukum Perdata Dalam Penyaluran Kredit Perbankan Kepada Masyarakat. Jurnal ASAS, Vol.3. No.1. Januari 2011

Perbankan.⁶⁷ Kebijakan dan prosedur kredit diterapkan untuk mengarah pada tercapainya suatu tujuan usaha. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat riil sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian kredit jaminannya adalah *assesoirnya*. Perjanjian kredit juga merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak ketiga yang di sebut debitur. Perjanjian kredit sebenarnya sama dengan perjanjian hutang-piutang, Namun yang membedakan adalah istilah perjanjian kredit pada umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian hutang piutang sering dipakai oleh masyarakat umum dan tidak terkait oleh bank.⁶⁸

Bentuk perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standart contract*). Berkaitan dengan hal tersebut dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standart contract*) dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar⁶⁹

Bank sebagai salah satu badan usaha keuangan merupakan lembaga perantara antara pihak deposan atau pihak yang kelebihan dana dan pihak kekurangan dana untuk memperoleh bantuan keuangan dari bank dalam bentuk

⁶⁷ Lihat Pasal 8 Angka 11 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

⁶⁸ Nirwana Resti, Ahmad Fauzi dan Masitah Pohan. *Op.cit.* Dalam *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* Vol 3, No. 3, April 2021

⁶⁹ Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana. Cet.5. Halaman: 71

pinjaman. Dalam pelaksanaan kredit, umumnya perjanjian kredit sampai dengan pengikatan jaminan menggunakan jasa dari notaris. perjanjian kredit merupakan pemberian hak tanggungan serta proses pendaftarannya dilakukan oleh notaris tersebut.

Tidak ada formalitas hukum dalam rezim hukum jaminan yang dipersyaratkan untuk suatu perjanjian kredit. sehingga dalam konteks ini, formalitas yang berlaku adalah bagaimana formalitas atau keabsahan dari suatu perjanjian yang menerbitkan kredit bersangkutan, yaitu dalam bentuk akta otentik, akta bawah tangan, atau bahkan cukup dengan perjanjian lisan. Selama perjanjian itu sah secara hukum, maka kredit yang timbul dari adanya perjanjian tersebut dapat dijamin sebagai hak tanggungan.⁷⁰

2. Jaminan kredit dengan Tanah Surat Keterangan Camat

Jaminan dapat diartikan sebagai harta kekayaan yang dapat dijadikan sebagai jaminan untuk menjamin suatu kepastian dalam pelunasan hutang di kemudian hari seorang debitur tidak dapat melunasi hutangnya. Jaminan kredit dibagi menjadi 4 (empat) jenis yaitu jaminan lahir karena Undang-undang menurut pasal 1131 KUHPerdara, jaminan lahir karena perjanjian, jaminan Kebendaan dan jaminan Penanggung hutang.⁷¹

Bank dalam mengurangi resiko pemberian kredit kepada debitur. Maka jaminan sangat dibutuhkan oleh pihak bank sebagai pemberian kredit dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan

⁷⁰ Munir Fuady.2013. *Hukum Jaminan Utang..* Jakarta: Erlangga. Halaman :82

⁷¹ sutarno.*op.cit* .,halaman 144

dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan indikator penting yang harus diperhatikan oleh bank.⁷² Jaminan menjadi jembatan kepentingan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian kredit, yang mana bagi pihak kreditur maka jaminan berperan sebagai bentuk janji dari debitur untuk melakukan pembayaran kembali atas kredit. Namun bagi debitur, maka dengan dibebankannya jaminan atas asetnya, debitur memiliki motivasi untuk melakukan pembayaran kredit terhadap bank.⁷³ Terkait kepastian hukum dengan peningkatan jaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia. Lembaga jaminan yang dikenal antara lain adalah Fidusia, gadai serta Hak Tanggungan. Terutama untuk kredit yang terbilang besar, dalam praktiknya jaminan yang digunakan adalah berupa tanah. Untuk tanah sendiri berdasarkan ketentuan hukum Indonesia, maka dibebankan dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang peraturan dasar Pokok-pokok agraria. Namun berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) serta Undang-Undang NO 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Untuk selanjutnya disebut UUHT) yang di tunjuk sebagai hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang selanjutnya atur dalam pasal 4 ayat (1) UUHT sebagai berikut; *ha*

⁷² Hermansyah. Op. Cit Halaman: 72

⁷³ Adriesti Hannadwita Maritza. Op.Cit

*katas tanah yang dapat dibebani hak Tanggungan adalah: Hak Milik, Hak guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.*⁷⁴

Mengingat bahwa jaminan adalah salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperbolehkan keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan kreditnya. Jaminan dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan kepada hukum adat atau tanah yang belum didaftarkan ke BPN dapat digunakan sebagai jaminan dengan didasarkan kepada *Covernote* dari Notaris.⁷⁵

Praktik perbankan dapat diketahui mengenai adanya objek jaminan kredit yang sama sekali tidak diikat melalui suatu lembaga jaminan. Bank tetap mensyaratkan adanya penyerahan objek jaminan kredit dari debitur.⁷⁶ Walaupun bank telah mempunyai kebijakan bahwa pengikatan kredit harus dilakukan dengan sempurna, dalam objek jaminan kredit sering terjadi kebijaksanaan yang merupakan pemberian pengecualian dari kebijakan umum yang berlaku. Kebijaksanaan tersebut antara lain berkaitan dengan pelayanan khusus kepada debitur tertentu sehingga objek jaminan kredit misalnya, berupa tanah hanya diikat sampai tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. terhadap pembebanan tanah tersebut dilanjutkan dengan pembuatan Sertifikat Hak Milik.

Bank harus menyadari kedudukannya dan permasalahan yang akan dihadapinya. Berkaitan dengan itu bila suatu saat terdeteksi suatu permasalahan

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ Hermansyah. *Op. Cit* .Halaman: 72

⁷⁶ Bahsan, M. 2015. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. Ed.1., Cet.5. Halaman: 141

kredit yang akan timbul, maka bank harus segera mengupayakan pengikatan objek jaminan yang bersangkutan secara sempurna.⁷⁷

Indikator kinerja bank dilihat dari kemampuan bank dalam menyalurkan kredit, karena Bank akan menetapkan Bunga yang lebih besar dari bunga simpanan dari debitur, maka keuntungan yang di dapat oleh bank itu tergantung dari besarnya jumlah kredit yang di salurkan. Dapat diartikan semakin besar penyaluran kredit yang di berikan kepada debitur maka akan semakin besar keuntungan yang didapatkan oleh bank.

Pengikatan kredit dengan jaminan tanah SK Camat merupakan suatu pengikatan kredit menggunakan jaminan tanah yang tidak terdaftar di BPN yang dapat diartikan tidak dapat dibebankan sebagai Hak Tanggungan karena hanya tanah yang bersertifikat SHM yang dapat dijadikan sebagai Hak Tanggungan. Namun pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi masih dapat menerima jaminan dengan Menggunakan SK Camat dengan Catatan melalui kebijakan Pimpinan.⁷⁸

Perjanjian kredit yang menggunakan Jaminan Surat Keterangan Camat merupakan kebijakan dari pihak bank untuk mempermudah debitur untuk memperoleh pinjaman dari bank. Akan tetapi jaminan tersebut tidak dapat di golongankan sebagai hak tanggungan sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Surat Keterangan Camat pada

⁷⁷ *Ibid.* Halaman: 140-141

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Eddy Ginting selaku pimpinan cabang di PT. Bank Rakyat Indonesia(persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi pada Tanggal 26 September 2022,pukul 15.30 WIB

dasarnya di keluarkan oleh Camat yang merupakan Akta pelepasan dan penyerahan Hak Atas Tanah dengan ganti rugi dari tanah yang dilepaskan oleh pihak pertama kepada pihak kedua. Akta tersebut dibuat oleh Camat Berdasarkan surat perjanjian dari penyerahan ganti rugi tanah yang diketahui oleh Kepala Desa tempat dimana tanah tersebut terletak.

Jaminan tanah Surat Keterangan Camat merupakan jaminan kebendaan yang sering di jumpai di daerah-daerah terpencil karena di daerah- daerah tersebut jauh dari jangkauan Notaris/PPAT atau pun BPN. Hal tersebut dilakukan untuk mengupayakan seseorang memperoleh hak kepemilikan terhadap suatu bidang tanah sebagai bukti hak tertulis.

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat di jaminkan pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun bendayang dapat di jaminkan adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat jaminan yang baik adalah:⁷⁹

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari Kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya
3. Memberikan kepastian terhadap kreditur bahwa jaminan setiap saat tersedia untuk dijalankan dalam bentuk diuangkan agar debitur dapat melunasi hutangnya atau kreditnya kepada kreditur.

⁷⁹ R. Subekti. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan menurut Hukum Indonesia*, (Bandung ; Citra Aditya Bali, 1996), h. 73

Penggunaan cover note dalam perjanjian kredit juga tidak bisa dilepaskan dari praktik pemberian kredit oleh bank dengan jaminan SK Camat. Sesuai dengan ketentuan pasal 29 ayat (3) Undang-undang perbankan yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip kehati-hatian.

3. Tahapan dan proses pengikatan kredit

Proses pengikatan kredit yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi kepada debitur yang masih menggunakan SK Camat Yaitu:

1. Debitur mengajukan Permohonan
2. Debitur menyerahkan dokumen-dokumen yang di perlukan oleh bank.
 - a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - b. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
 - c. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - d. Surat Ganti Kerugian SK Camat dan Tanah Sebagai Jaminan
 - e. Buku Tabungan baik Bank BRI ataupun Bank Lain
 - f. Surat Keterangan Tempat Bekerja (Bagi pegawai Kontrak)
 - g. Slip gaji 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan terakhir
 - h. Surat keterangan sanggup membayar kredit dengan baik jika sudah mendekati masa pensiun bekerja.
3. Pemeriksaan lapangan (survey) oleh petugas yang ditunjuk oleh bank.

Petugas akan memeriksa usaha yang dimiliki debitur, survey tersebut

dilakukan lebih dari satu kali untuk melihat kelayakan kredit yang dilakukan debitur tergantung dari jumlah pinjaman kredit yang di mohonkan oleh debitur.

4. Menganalisis dokumen-dokumen yang diberikan oleh debitur dengan keadaan di lapangan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Dasar analisis yang digunakan berupa legal, limit, dan leanding yang dijabarkan secara lebih dalam untuk melihat kelayakan pengajuan kredit calon debitur serta melihat keabsahan dari berbagai surat kelengkapan yang di ajukan oleh calon debitur di antaranya seperti keaslian Surat Keterangan Camat, KK, KTP dan lainnya.
5. Persetujuan dari pimpinan cabang
6. Eksekusi yaitu meminta kepada notaris untuk membuat perjanjian kredit dengan disertai cover note dari notaris. Covernote notaris merupakan surat kererangan yang di buat oleh notaris karena notaris belum tuntas pekerjaannya yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta otentik. Cover note digunakan untuk menerangkan bahwa akta yang dikeluarkan masih dalam proses pengerjaan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai persyaratan lahirnya perjanjian ikan jaminan kredit dari perjanjian pencairan kredit oleh bank kemudian bank dapat melanjutkan proses pencairan.
7. Pencairan Pinjaman Oleh bank kepada debitur

Proses pengikatan kredit oleh setiap bank berbeda-beda tergantung dengan persyaratan dan kebijakan intern pimpinan bank dengan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.⁸⁰

Pemberian kredit kepada debitur juga harus memikirkan berapa batas maksimal yang di anggap layak atau tidak karena kestabilan modal perbankan merupakan hal yang sangat penting sebagai bentuk operasional sebuah perbankan. Bank Indonesia menetapkan tidak boleh lebih dari 30% modal bank tersebut hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

Jumlah pinjaman yang diberikan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi yang dapat diajukan oleh debitur yaitu dengan melihat dari bagian cashflow usaha debitur bukan dari berapa jumlah harga dari jaminan yang akan dijaminkan kepada bank. Bank akan menerima jaminan yang akan di ajukan oleh debitur tetapi dengan pertimbangan dan keputusan dari pimpinan cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi sehingga pihak bank dapat memberikan kredit kepada debitur berupa kredit tanpa jaminan karena PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi itu melihat cashflow debitur sebagai jalan keluar pertama dari pinjaman kredit dan jaminan sebagai jalan keluar kedua. Pengikatan kredit dengan jaminan tanah

⁸⁰ Hasil wawancara dengan Eddy Ginting selaku pimpinan cabang di PT. Bank Rakyat Indonesia(persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi pada Tanggal 26 September 2022,pukul 15.30 WIB

SK camat yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi sampai saat ini belum pernah terjadi kredit macet.⁸¹

C. Perlindungan hukum terhadap Kreditur dalam pemberian Kredit dengan jaminan tanah yang masih menggunakan Surat Keterangan (SK) Camat apabila terjadi wanprestasi

1. Kewajiban para pihak

Perusahaan memiliki aktivitas memproduksi barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan yang layak.⁸² Perjanjian yang bertimbang balik seperti perjanjian kredit ini hak dan kewajiban kreditur bertimbang balik dengan hak dan kewajiban debitur. Adapun diantaranya:⁸³

1) Kewajiban Kreditur

Kewajiban Kreditur diatur dalam pasal 1759 sampai dengan pasal 1761 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:⁸⁴

- a) Uang yang telah diseerahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur
- b) Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang caranya

⁸¹ Hasil wawancara dengan Eddy Ginting selaku pimpinan cabang di PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi pada Tanggal 26 September 2022, pukul 15.30 WIB

⁸² Masitah pohan, *Op. Cit* : Halaman: 2

⁸³ Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian utang-piutang*. Jakarta: Kencana.

Halaman: 29

⁸⁴ Ibid. halaman 30

dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dan berdasarkan pasal 1760 KUHPerdara hakim diberi kewenangan untuk menetapkan jangka waktu pengembalian utang, dengan mempertimbangkan keadaan debitur serta memberi kelonggaran kepada debitur untuk membayar utangnya

- c) Jika dalam perjanjian tersebut ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertimbangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pengembalian tersebut sesuai dengan pasal 1761 KUHPerdara.

2) Kewajiban Debitur

Kewajiban debitur dalam pemberian kredit pada pokoknya mengembalikan utang dalam jumlah yang sama disertai dengan pembayaran bung yang telah ditentukan di awal perjanjian. Hal ini telah ditentukan pada pasal 1763 KUHPerdara.

Sehubungan dengan hal bahwa keuntunganlah yang menjadi satu-satunya motivasi dasar dalam suatu perusahaan pandangan ini pada saat sekarang tidak dapat dipertahankan lagi karena pada dasarnya tujuan dalam berbisnis bukanlah semata-mata untuk mencari keuntungan, tetapi untuk meningkatkan standar hidup

masyarakat, mensejahterakan masyarakat, dan membuat hidup manusia lebih manusiawi melalui pemenuhan kebutuhan mereka secara baik.⁸⁵

2. perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah SK Camat

Bank merupakan lembaga yang sangat berperan mengatur keuangan (*financial intermediaries*). Yang merupakan prasarana pendukung yang sangat vital untuk menunjang kelancaran perekonomian. Pada dasarnya dalam setiap pemberian kredit harus berpedoman pada tiga pokok, yaitu aman, terarah, dan menghasilkan. Aman dalam arti legal risk, bahwa setiap kredit yang diberikan telah terbebas dari segala kekurangan, baik mengenai subjek hukum, objek hukum, maupun mengenai jaminan..

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah, maka setiap bank yang bersangkutan perlu melakukan pengelolaan maupun pembinaan kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu asas atau prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) sangat penting sebagai asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi serta kegiatan usahanya, harus menempuh cara-cara yang tidak merugikan Kreditur dan Debitur.

Kepastian hukum bagi kreditur adalah kepastian debitur untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang di tentukan. Apabila debitur tidak mampu dalam mengembalikan pokok kredit dan bunga maka pihak bank dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan yang di jaminkan oleh debitur.

⁸⁵Masitah Pohan. *Op. Cit.* Halaman 26

Perlindungan hukum bagi debitur yang melakukan pengikatan kredit kepada bank telah diatur dalam pasal 49 ayat (2) UU perbankan yaitu sebagai berikut:⁸⁶

Anggota dewan Komisaris, Direksi ataupun Pegawai bank yang dengan sengaja:

- a Meminta atau menerima serta mengizinkan ataupun menyetujui untuk menerima suatu imbalan, komisi, uang tambahan ,pelayanan, uang atau barang berharga untuk keuntungan pribadinya ataupun untuk keuntungan keluarganya, dalam rangka mendapatkan atau berusaha mendapatkan uang muka bagi orang lain, bank garansi, atau fasilitas kredit dari bank atau dalam rangka pembelian atau bukti kewajiban lainnya, ataupun dalam rangka memberikan persetujuan bagi orang lain untuk melaksanakan penarikan dana yang melebihi batas kredit pada bank.
- b Tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang-undang ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3(tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp.5000.0000.000.00.- (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp.100.000.000.000.00.- (seratus miliar rupiah).

Permasalahan yang akan ditimbulkan dari praktik pemberian kredit dengan jaminan tanah Surat Keterangan Camat dapat terjadi jika tanah tersebut di

⁸⁶ Lihat pada pasal 49 ayat 2 UU Perbankan

daftarkan oleh orang lain yang menguasai tanah lebih dari 20 tahun dan memenuhi syarat dalam pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta permasalahan- permasalahan yang lain seperti terdapat beberapa atau lebih dari satu surat keterangan (SK) dengan Camat yang berbeda dan kepemilikan yang berbeda disuatu bidang tanah yang sama.⁸⁷ maka SK Camat yang telah di jaminkan terhadap Bank dapat di gugat secara hukum di pengadilan Tata usaha Negara untuk membuktikan keaslian dari Surat Keterangan (SK) Camat selanjutnya dapat diteruskan ke Pengadilan negeri untuk di gugat secara perdata. Jika hakim memutuskan bahwa Surat Keterangan Camat yang telah di jaminkan ke pada bank tidak sah, maka pihak bank melakukan musyawarah secara mufakat kepada debitur terkait dengan jaminan kredit yang di jaminkan kepada bank oleh debitur untuk mengganti jaminannya dan debitur harus tetap melunasi kreditnya sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan.⁸⁸

Perjanjian kredit antara Kreditur dan Debitur yang menggunakan Tanah SK Camat sebagai jaminan kredit secara akan memperoleh perlindungan Hak kredit dan Perlindungan Kewajiban Kredit. Apabila dilihat dari sudut pandang administrasi bahwa tanah Surat Keterangan Camat sebagai Perlindungan Hak Kredit untuk memperoleh pinjaman Kredit dari bank sejumlah yang dimohonkan oleh debitur terhadap kreditur, sementara perlindungan kewajiban kreditnya

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Eddy Ginting selaku pimpinan cabang di PT. Bank Rakyat Indonesia(persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi pada Tanggal 26 September 2022,pukul 15.30 WIB

⁸⁸ Hasil wawancara Eddy Ginting selaku pimpinan cabang di PT. Bank Rakyat Indonesia(persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi pada Tanggal 26 September 2022,pukul 15.30 WIB

bahwa jaminan tersebut dibutuhkan sebagai jaminan tambahan untuk memperoleh kredit dari bank yang wajib ada dalam perjanjian kredit sebagai kepastian hukum dalam pemberian kredit oleh kreditur terhadap debitur.

Perlindungan hukum terkait dengan perjanjian kredit pada dasarnya merupakan perlindungan terhadap hak-hak bank sebagai kreditur serta nasabah debitur. Bank dalam perjanjian perlu mendapatkan kepastian dari pengembalian dari kredit dari debitur, sedangkan debitur juga memerlukan perlindungan terhadap hak-haknya sebagai debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

Berdasarkan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, bank masih dimungkinkan melakukan upaya-upaya dalam rangka penyelesaian kredit yang pengikatan jaminannya tidak sempurna. Upaya penyelesaian kredit tersebut dapat dilakukan melalui proses non litigasi ataupun secara litigasi.⁸⁹ Proses penyelesaian kredit melalui proses non litigasi dapat diselesaikan secara internal bank melalui lembaga alternative penyelesaian sengketa sector jasa keuangan dalam lembaga alternative penyelesaian sengketa perbankan Indonesia (LAPSPI). LAPSPI dalam menyelesaikan sengketa perbankan melalui mediasi, judikasi, dan arbitrase. Sementara penyelesaian sengketa kredit melalui proses litigasi dapat dilakukan melalui gugatan wanprestasi melalui peradilan umum atau gugatan kepailitan melalui pengadilan negeri.⁹⁰

Perlindungan hukum bagi bank dalam hal tidak sempurnanya pengikatan jaminan yang menyebabkan tidak terbitnya sertifikat hak tanggungan pada

⁸⁹ Dewi Rachmayani, Agus Suwandono Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad vol.1 No. 1 Desember 2017

⁹⁰ *Ibid.*

dasarnya masih mendapatkan perlindungan dari pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta. Akan tetapi perlindungan tersebut hanya memberikan kedudukan bank sebagai kreditur konkuren⁹¹

Pasal 1131 KUPerduta menyatakan bahwa segala kebendaan yang berhutang, baik yang bergerak atau pun tidak bergerak, baik yang sudah ada ataupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.⁹² Dengan demikian, seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan pelunasan atas pelunasan kredit dari debitur tersebut.

Pasal 1132 KUHPerduta menyatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang memberikan kredit, kecuali apabila diantara para piutang itu ada alasan yang sah untuk di dahulukan.⁹³ Berdasarkan ketentuan pada pasal 1132 KUHPerduta semua kreditur dan debitur kedudukannya adalah sama.

Problematika utama dari penggunaan Surat keterangan oleh Camat sebagai jaminan dalam perjanjian kredit adalah semasa berlangsungnya perjanjian kredit tersebut tetapi belum sampai penerbitan sertifikat sebagai jaminan, maka pemberian kredit tersebut masih diberikan dengan ‘Cuma-Cuma’, tanpa adanya jaminan. Maka saat itu pula bank sebenarnya terekspos terhadap banyak resiko, salah satunya adalah kemungkinan kredit fraud. Fraud (Kecurangan diartikan sebagai pemalsuan, penipuan atau pemberian gambaran atau pemberian

⁹¹ Hasil wawancara dengan Eddy Ginting selaku pimpinan cabang di PT. Bank Rakyat Indonesia(persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi pada Tanggal 26 September 2022,pukul 15.30 WIB

⁹² Lihat pada pasal 1131 KUHPerduta

⁹³ Lihat pada pasal 1132 KUHPerduta

keterangan yang tidak sebenarnya dengan tujuan memperoleh keuntungan dengan menimbulkan kerugian materil bagi pihak lain⁹⁴

3. Bentuk- bentuk wanprestasi

Sebagaimana telah diketahui bahawa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah prestasi yang telah diperjanjikan tidak dapat dilaksanakan dengan seharusnya oleh debitur. Adapun bentuk wanprestasi antarlain sebagai berikut;

a) Utang tidak dikembalikan sama sekali

Debitur yang tidak dapat mengembalikan kredit sama sekali dapat dikatakan sebagai debitur nakal, karena dianggap sudah tidak mempunyai iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Tidak dibayarnya suatu kredit memang perlu dicari penyebabnya, jika karena usahanya bangkrut karena adanya bencana alam, seperti banjir, trsunami ataupun gempa bumi sampai tidak memiliki harta benda maka debitur tidak dapat dimintai pertanggung jawaban karena itu semua diluar dari kesalahannya. Sebaliknya apabila tidak dibayarnya suatu kredit tersebut karena kesengajaan, perbuatan debitur sudah dapat digolongkan sebagai tindak kejahatan. Debitur dapat dikenakan pasal 372 KUHP tentang kejahatan Penggelapan. Karena sengaja ingin memiliki uang yang dipinjam oleh pihak bank atau dapat dikenakan pasal 378 KUHP tentang kejahatan penipuan, apabila debitur bertujuan untuk menguntungkan diri sendiri.⁹⁵

b) Mengembalikan uang hanya sebagian

⁹⁴ Djumhana, Muhammad.. *Op.Cit.* hlm. 522

⁹⁵ Gatot supramono. *.Op. Cit.* halaman: 32

Pengembalian kredit dalam hal ini dapat berupa pengembalian kecil atau pun juga sebagian besar yang jelas masih terdapat sisa hutang yang tersisa. juga dapat berupa yang dikembalikan hanya kredit pokoknya saja, sementara bunganya belum dibayar.

Kredit yang baru sebagian dibayar terlebih hanya sebagian kecil yang terbayar, kemudian sisanya itu sulit diharapkan. Hal ini sering di sebut dengan kredit macet. Biasanya pada kredit yang menjurus macet bank masih mempertimbangkan adanya *credit injection* atau suntikan kredit dengan tambahan dana pinjaman tersebut pihak debitur dapat mengembalikan seluruh kreditnya.⁹⁶

Kebanyakan jika terjadi kredit macet yang nilainya besar, yang akan terjadi dikemudian dapat menjadi persoalan kejahatan korupsi. Persoalan yang pertama, apakah debitur pada memohon kredit beritikad baik atau tidak. Hal ini dapat dilihat dari dokumen-dokumen yang diajukan kepada pihak kreditur oleh debitur. Persoalan kedua yaitu bank sudah menjalankan prinsip kehati-hatian atau belum dalam menjalankan tugasnya. Apakah bank sudah cermat dalam mempertimbangkan permohonan kredit sesuai dengan prinsip the five Credit Analysis sehingga permohonan kredit yang diajukan oleh debitur dapat dikatakan layak untuk mendapatkan fasilitas kredit oleh pihak bank. Kemudian apakah bank sendiri melanggar ketentuan-ketentuan perbankan seperti pelanggaran Batas Maksimum Pemberian Kredit. jika bank sendiri

⁹⁶ Hasil wawancara dengan Eddy Ginting selaku pimpinan cabang di PT. Bank Rakyat Indonesia(persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi pada Tanggal 26 September 2022,pukul 15.30 WIB

mendapat persoalan dalam menjalankan tugasnya seperti kelalaian dan kesengajaan petugas bank, maka hal ini dapat menjadi bentuk kerjasama dalam pemberian kredit yang sebenarnya tidak layak diberikan oleh bank. Persoalan ketiga, yang perlu di perhatikan dalam sebuah kredit macet adalah darimana dana bank berasal, jika dana kredit itu berasal dari dana bank itu sendiri yang artinya dana yang dikumpulkan dari para nasabah-nya tidak bermasalah. Karena dalam kredit macet tersebut tidak merugikan keuangan Negara. Bagi petugas bank yang melakukan penyimpangan dalam menjalankan tugasnya dapat dituntut dengan dalil kejahatan di bidang perbankan, sementara bagi debitur dapat di tuntutan dengan kejahatan berdasarkan ketentuan KUHP yang di jelaskan di atas.

Berbeda halnya jika dana kredit yang di berikan kepada debitur berasal sebagian atau seluruhnya dari bantuan likuiditas Bank Indonesia, amaka peristiwa kredit macet tersebut selama ini merupakan kejahatan korupsi yang merugikan Negara.⁹⁷

c) Mengembalikan kredit tetapi dengan waktu terlambat

Mengenai keterlambatan waktu yaitu ada dua macam yaitu dengan waktu yang sebentar seperti masih dalam hitungan hari atau bulan dan keterlambatan dengan jangka waktu lebih dari satu tahun biasanya dapat memberatkan debitur, karena beban bunga semakin lama tidak di bayar makan akan semakin

⁹⁷ Gatot supramono.*Op. Cit.* Halaman 33

besar. Bahkan nilai bunga nya dapat melebihi jumlah pokok kredit.⁹⁸ apabila prestasi itu berupa pembayaran sejumlah uang maka kerugian yang diderita debitur kalau pembayaran kredit terlambat yaitu berupa , *interest, rente* atau bunga.

Jika ada pemabayarn yang terlambat padav dasarnya debitur masih mempunyai itikad baik, akan tetapi karena ssuatu hal seperti usahanya sedang sepi, atau debitur memiliki nkeperluan lain yang sangat mendesak sehingga debitur menunda pemabayarn kredit dan sebenarnya tidak ada niat untuk merugikan kreditur. Meskipun begitu jika pengembalian kredit tersebut terlambat walaupun sehari saja namanya tetap wanprestasi. Karena debitur tidak melaksanakan tugasnya seperti yang tertuang dalam perjanjian kredit sebelumnya. Biasanya kalau terlabat sehari atau beberapa hari saja pihak debitur dapat memaklumi keadaan debitur karena ada kepastian hukum yang sudah di jalankan oleh debitur terhadap kreditur.

4. Factor –faktor terjadinya kredit bermasalah atau wanprestasi

faktor-faktor yang menjadi penyebab kredit bermasalah yaitu terdapat beberapa fackor baik fackor internal bank, fackor debitur, dan factor eksternal.⁹⁹

a. Faktor intern

a) Analisis kredit atau kredit yang tidak akurat

⁹⁸ Hasil wawancara dengan Eddy Ginting selaku pimpinan cabang di PT. Bank Rakyat Indonesia(persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi pada Tanggal 26 September 2022,pukul 15.30 WIB

⁹⁹ Antoni J Eriza, Afriyeni. PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH (BPD) SUMATERA BARAT. Dalam jurnal Akademi Keuangan dan Perbankan Padang

- b) Lemahnya pengawasan dan monitoring
 - c) Kredit diberikan secara terkonsentrasi baik jumlah maupun penerimaannya
 - d. Lemahnya SDM (Sumber Daya Manusia)
- b. Faktor ekstern
- a) Nasabah menyalahgunakan kredit yang diperolehnya
 - b) Faktor kesulitan usaha yang di alami nasabah

Adapun factor penyebab terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur yaitu disebabkan oleh beberapa factor. Diantaranya sebagai berikut:¹⁰⁰

1. kesalahan dari debitur itu sendiri, seperti seorang yang kurang mampu dalam mengelola usahanya. Hal ini akan menjurus pada kerugian sehingga pembayaran uang angsuran kredit terhambat.
2. debitur atau salah satu anggota keluarga debitur tiba-tiba terserang penyakit yang berkepanjangan dan membutuhkan biaya pengobatan yang cukup besar sehingga debitur seketika akan lebih mengutamakan hal tersebut dibandingkan melunasi pinjaman kreditnya.
3. terjadinya penyimpangan penggunaan fasilitas kredit. Hal ini merupakan kesalahan debitur tidak menggunakan sesuai dengan tujuan semula seperti yang tertuang dalam perjanjian kredit.
4. debitur memiliki itikad yang tidak baik dalam melunasi pinjaman tepat pada waktunya. Ada sebagian debitur yang g dengan sengaja sebelum

¹⁰⁰ I wayan pradipta lana. PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA PADA PT BRI DI KOTA DENPASAR. Dalam Jurnal Kertha Desa, Vol. 9, No. 1 Februari 2021

pinjaman jatuh tempo akan berusaha menghindar dan melarikan diri dari tanggung jawabnya mengembalikan pinjaman

.Faktor yang dominan menjadi penyebab kredit bank menjadi bermasalah adalah salautanya faktor internal yaitu merupakan analisa kredit dan monitoring kredit yang lemah. Jika kita lihat dari faktor debitur maka factor kredit bermasalah yang sering timbul dari debitur yaitu berkaitan dengan karakter debitur serta ketidak mampuan seorang debitur untuk melunasi kreditnya atau dapat di katakana debitur tidak mampu mengelola usaha.

Banyak bank yang berhasil menghimpun dana yang terarah, sehingga menimbulkan kredit macet dan sebagian bank telah melanggar batas maksimum pemberian kredit.¹⁰¹ Selanjutnya penggunaan Covernote notaris dalam perjanjian kredit dapat menyebabkan kerugian bank manakala terjadinya wanprestasi dalam proses pengikatan hak tanggungan yang belum selesai.

Permasalahan yang sering terjadi dalam penggunaan covernote dalam perjanjian kredit ini apabila sampai saat proses terbitnya SHM dan pengikatan hak Tanggungan belum selesai sedangkan kredit sudah dicairkan kepada debitur dan ternyata debitur wanprestasi. Cover note tidak akan pernah dijadikan sebagai bukti agunan oleh bank, karena jika sewaktu- waktu akan mempreroleh sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh BPN. Jika debitur wanprestasi maka bank

¹⁰¹ Budi Prijanto, Piutang, *Op.Cit.* halaman 42.

akan tetap memperoleh sertifikat hak tanggungan yang memiliki ketentuan hukum yang mengikat dan sempurna terhadap jaminan hak tanggungan.¹⁰²

Salah satu bentuk kecurangan yang akan terjadi adalah seperti pemalsuan surat tanah dengan mencantumkan Surat Keterangan Camat sebagai jaminan yang dalam proses pensertifikatan adalah praktik yang tidak aman. Selanjutnya tidak ada hak tanggungan yang dapat disimpulkan tidak adanya asset yang dapat di eksekusio untuk pengembalian kredit dalam hal kredit macet ataupun seorang debitur melakukan wanprestasi.

¹⁰² Hasil wawancara dengan Eddy Ginting selaku pimpinan cabang di PT. Bank Rakyat Indonesia(persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi pada Tanggal 26 September 2022,pukul 15.30 WIB

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. pelaksanaan kegiatan perbankan dengan menentukan beberapa kegiatan ketentuan terkait dengan perkreditan. Undang- undang perbankan menentukan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya dengan menggunakan prinsip kehati-hatian yang bertujuan untuk meningkatkan kesehatan bank termasuk terkait kredit. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dilakukan dengan cara analisi terhadap setiap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada pasal 8 ayat (1) Undang-undang perbankan
2. Proses pemberian kredit pihak bank mensyaratkan adanya jaminan. Hal ini sesuai dengan pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang perbankan. Kebijakan dan prosedur kredit diterapkan untuk mengarah pada tercapainya suatu tujuan usaha. Perjanjian kredit yang menggunakan Jaminan Surat Keterangan Camat merupakan kebijakan dari pihak bank untuk mempermudah debitur untuk memperoleh pinjaman dari bank. Akan tetapi jaminan tersebut tidak dapat di golongan sebagai hak tanggungan sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Surat Keterangan Camat pada dasarnya di keluarkan oleh Camat yang merupakan Akta pelepasan dan penyerahan Hak Atas Tanah dengan ganti rugi dari tanah yang dilepaskan oleh pihak

pertama kepada pihak kedua. Akta tersebut dibuat oleh Camat Berdasarkan surat perjanjian dari penyerahan ganti rugi tanah yang diketahui oleh Kepala Desa tempat dimana tanah tersebut terletak.

3. Perlindungan hukum terkait dengan perjanjian kredit pada dasarnya merupakan perlindungan terhadap hak-hak bank sebagai kreditur serta nasabah debitur. Bank dalam perjanjian perlu mendapatkan kepastian dari pengembalian dari kredit dari debitur, sedangkan debitur juga memerlukan perlindungan terhadap hak-haknya sebagai debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit.. Upaya penyelesaian kredit tersebut dapat dilakukan melalui proses non litigasi ataupun secara litigasi. Proses penyelesaian kredit melalui proses non litigasi dapat diselesaikan secara internal bank melalui lembaga alternative penyelesaian sengketa sector jasa keuangan dalam lembaga alternative penyelesaian sengketa perbankan Indonesia (LAPSPI). LAPSPI dalam menyelesaikan sengketa perbankan melalui mediasi, judikasi, dan arbitrase. Sementara penyelesaian sengketa kredit melalui proses litigasi dapat dilakukan melalui gugatan wanprestasi melalui peradilan umum atau gugatan kepailitan melalui pengadilan negeri.

B. SARAN

1. Untuk perkreditan di Indonesia dibutuhkan Undang-undang yang khusus mengatur tentang perjanjian kredit dalam satu undang-undang saja, tidak digabung dari berbagai Undang-undang seperti undang-undang tentang

perbankan, fidusia, dan hak gadai serta hak tanggungan yang diatur dalam Undang-undang yang khusus mengatur tentang jaminan-jaminan tersebut jadi kreditur bingung akan peraturan yang mengatur tentang kredit, jika di atur dalam satu undang-undang yang khusus mengatur tentang kredit kreditur akan mengerti tentang kredit dan tidak takut untuk melakukan kegiatan kredit di bank serta agar proses perkreditan tidak rumit dan penyelesaian kredit macet menjadi lebih mudah dalam perkreditan di Indonesia.

2. Proses pemberian kredit oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi sudah sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia, namun perlu adanya prinsip kehati-hatian dalam mengenali debitur terutama mengenai *cashflow* dari usaha debitur agar tidak terjadi resiko di kemudian hari seperti kredit macet.
3. Bank sebaiknya melakukan tindakan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penggunaan cover note notaris dalam proses pencairan kredit terhadap debitur agar bank tidak mengalami kerugian serta dapat memberikan perlindungan bagi bank maupun debitur dalam perjanjian kredit.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta
- Budi prijanto, Piutang, (Jakarta : Fakultas ekonomi Universitas Gunadharma, 2005)
- Effendi perangin. 1995. *Peraktek penggunaan tanah sebaagai jaminan kredit. Ed.1 cet.3 Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.*
- Ety Mulyati. 2016. *Kredit Perbankan*. Bandung : PT. Refika Aditama.
- Firdaus dan Ariyanti. 2011. *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap Dengan Analisi Kredit*. Bandung: Alfabeta
- Gatot supramono. 2013. *Perjanjian utang-piutang*. Jakarta: Kencana
- Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana. Cet.5.
- Ida Hanifa, dkk, 2018 *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Bahsan, M. 2015. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. Ed.1., Cet.5.
- Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, RajaGrafindo, Jakarta: 2009.
- Masitah pohan, 2011. *Tanggung Jawab Sosial Perusahaan Terhadap Buruh*, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Muhammad ilham arisaputra. 2015. *Reforma agraria di Indonesia*. Jakarta : sinar grafika.
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang..* Jakarta: Erlangga
- Neni sri Imaniyati, panji adam agus putra. 2016. *Pengantar hukum perbankan Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- R. Subekti. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredii Termasuk Hak Tanggungan menurut Hukum Indonesia*, (Bandung ; Citra Aditya Bali, 1996)
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: CV. Pustaka Prima.

- Riduan Tobink dan Bill Nicholaus. 2003. *Kamus Istilah Perbankan*. Jakarta.
- Setiono, *Rule of Law* (Supremasi Hukum), (Surakarta Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret 2004),
- Salim HS. 2004 *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grasindo Prasada.
- Sutamo.2005. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta : Alfabeta.
- Suyatno, Calik, Sukada, Tinon, Dan Marala. 1991. *Dasar- Dasar Perkreditan*. Jakarta . PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta : Kencana.

B. Artikel, Majalah, dan Jurnal Ilmiah

- Adriesti Hannadwita Maritza. **PROBLEMATIKA PENGGUNAAN SURAT KETERANGAN OLEH CAMAT SEBAGAI JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT**, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9 No. 12 Tahun 2021.
- Antoni J Eriza, Afriyeni. **PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH (BPD) SUMATERA BARAT**. Dalam jurnal *Akademi Keuangan dan Perbankan Padang*
- Agnes Maria Janni. *Peranan Perbankan Sebagai Lembaga Penyalur Kredit Bagi Masyarakat* dalam *Jurnal Ilmiah UNTAG*, Semarang Vol. 7 No. 3, 2018
- Dewi Rachmayani, Agus Suwandono *Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan*, *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* vol.1 No. 1 Desember 2017
- Etty Mulyatia, Fajrina Aprilianti Dwiputri. 2018. **PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM MENGANALISIS JAMINAN KEBENDAAN SEBAGAI PENGAMAN PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN**, dalam *Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an* Volume 1, Nomor 2, Juni 2018
- Helena, *Eksistensi Dan Kekuatan Alat Bukti Alas Hak Berupa Akta Pelepasan hak Dengan Ganti Rugi Yang Dibuat Dihadapan Notaries Atau Camat Studi Di Kabupaten Deli Serdang*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara, 2007

- I wayan pradipta lana. PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA PADA PT BRI DI KOTA DENPASAR. Dalam Jurnal Kertha Desa, Vol. 9, No. 1 Februari 2021
- Nirwana Resti*, Ahmad Fauzi & Masitah Pohan, “*Tanggung Jawab Direksi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Akta Perjanjian Kredit*”. Dalam *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* Vol 3, No. 3, April 2021
- Nurhilmiah. 2017. “*Tahap Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan*”. Dalam *Jurnal Fakultas Hukum UMSU*,
- Rahmad ramadhani. PENANGGULANGAN KEJAHATAN TERHADAP TANAH.dalam Jurnal EduTech Vol. 2 No. 2 September 2016
- Septi Ayu Ningtyas. 2015. Analisis Prosedur Pemberian Kredit Untuk Menghidari Kredit Macet. Jurnal Ilmiah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
- Supaijo. Aspek Aspek Hukum Perdata Dalam Penyaluran Kredit Perbankan Kepada Masyarakat. Jurnal ASAS, Vol.3. No.1. Januari 2011
- Sri, Santika Pradipta. 2019. *Akibat Hakim Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Milik Pihak Lain Apabila Terjadi Wanprestasi di Bank BRI Unit Tegowani*. Undergraduate thesis, Universitas Islam Sultan Agung.
- Tanti Insani dan Febrianti. *Analisis perkreditan*. Dalam Makalah Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Alauddin Makasar. 2021.

C. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 tentang kecamatan

Undang-Undang No.3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-undang Hak
Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan
Dengan Tanah

D. Internet

Pengertian bank Di akses dari <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Bank> pada tanggal, 2 Agustus 2022, Pukul 08.49 WIB.

Sejarah Bank Rakyat Indonesia, diakses dari <http://www.bri.co.id/articles/9>, pada tanggal 2 Agustus 2022, pukul 16.35 WIB.

Deposan dilihat dari <https://kbbi.web.id/deposan> di akses pada tanggal 01-10-2022 pukul 20.56 WIB

Pengertian Cash flow Akses pada artikel [www.jurnal.id/id/blog/contoh-cash-flow/#Apa Itu Cash Flow](http://www.jurnal.id/id/blog/contoh-cash-flow/#Apa_Itu_Cash_Flow) pada tanggal 01-10-2022 pukul, 20 46 WIB


Mengenal Hukum Jaminan Kredit Di Indonesia, <http://mini.hukumonline.com/yangandco/mengenal-hukum-jaminan-kredit-indonesia.html> pada Tanggal 04 Oktober 2022 pukul: 18.28 WIB

LAMPIRAN 1**Dokumentasi**

**Gambar 1 dan 2. Wawancara bersama Kepala Cabang Bank BRI
Cabang Tebing Tinggi**

LAMPIRAN 2

SURAT KETERANGAN RISET


MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahumedsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Nomor : 1414 /IL.3.AU/UMSU-06/F/2022
 Lamp. : ---
 Hal : Mohon Izin Penelitian

Medan, 25 Shafar 1444 H
 22 September 2022 M

Kepada Yth : Bank BRI BO Tebing Tinggi
 di
 Sumatera Utara


Bismillahirrahmanirrahim
Assalamu'alaikum Wr. Wb.


Ba'da salam, dengan hormat kami sampaikan bahwa dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini kami mohon kiranya mahasiswa tersebut di bawah ini dapat diberikan Izin untuk melakukan Penelitian di Bank BRI BO Tebing Tinggi, guna memperoleh informasi dan data yang akan digunakan untuk penyelesaian penulisan skripsi.

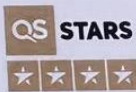
Nama : Fitriana
 N P M : 1806200020
 Fakultas : Hukum
 Prodi./Bagian : Hukum/ Hukum Perdata
 Judul Skripsi : Pemberian Kredit Dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK. Cabang Tebing Tinggi.

Demikian hal ini kami sampaikan atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami ucapkan terima kasih. Akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semuanya. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

a.n.Dekan
 Wakil Dekan-III

Atikah Rahmi, SH, M.H
 NIDN: 0129057701





Gambar 3. Surat Keterangan Riset

LAMPIRAN 3

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

1. Bagaimana pengaturan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah Surat Keterangan (SK) Camat ?

- 1) Bagaimana prosedur pemberian kredit dengan jaminan tanah surat keterangan camat pada Bank BRI Cabaang Tebing Tinggi?

Jawab:

Prosedur dalam perkreditan pada umumnya dimulai dari adanya pengajuan permohonan kredit calon debitur, kemudian melalui proses analisis kredit, proses pencairan kredit sampai pada proses pelaksanaan kredit selesai. Prosedur dan kebijakan kredit dilaksanakan sesuai dengan alur dan tahapan-tahapan pemberian kredit dengan melalui prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada debitur. Prosedur dan tahapan ini dilakukan agar tidak terjadi kredit bermasalah dikemudian hari.

- 2) Apakah ada aturan khusus terkait pemberian kredit dengan jaminan tanah SK Camat ?

Jawab :

Pengikatan kredit dengan jaminan tanah SK Camat merupakan suatu pengikatan kredit menggunakan jaminan tanah yang tidak terdaftar di BPN yang dapat diartikan tidak dapat dibebankan sebagai Hak

Tanggung karena hanya tanah yang bersertifikat SHM yang dapat dijadikan sebagai Hak Tanggungan. Namun pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi masih dapat menerima jaminan dengan Menggunakan SK Camat dengan Catatan melalui kebijakan Pimpinan.

3) Bagaimana penggunaan Cover Note dalam pemberian kredit?

Jawab:

jaminan yang masih menggunakan SK camat akan membutuhkan Cover Note yang dibuat oleh notaris sebagai jaminan bahwa akan dikeluarkan akta otentik atas Surat Keterangan yang dibuat oleh camat. Namun hal itu harus diteliti lebih lanjut karena pada umumnya notaris hanya menyatakan benar bahwa notaris tersebut sedang dalam mengerjakan untuk mensertifikatkan atas surat keterangan camat tersebut.

2. Bagaimana proses pengikatan kredit tanah yang berstatus Surat Keterangan (SK) Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk. Cabang Tebing Tinggi?

1. Bagaimana proses perjanjian kredit dengan jaminan tanah Surat Keterangan (SK) Camat pada Bank BRI Cabang Tebing Tinggi?

Jawab :

Proses pengikatan kredit yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi kepada debitur yang masih menggunakan SK Camat Yaitu:

1. Debitur mengajukan Permohonan
2. Debitur menyerahkan dokumen-dokumen yang di perlukan oleh bank.
 - a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - b. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
 - c. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - d. Surat Ganti Kerugian SK Camat dan Tanah Sebagai Jaminan
 - e. Buku Tabungan baik Bank BRI ataupun Bank Lain
 - f. Surat Keterangan Tempat Bekerja (Bagi pegawai Kontrak)
 - g. Slip gaji 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan terakhir
 - h. Surat keterangan sanggup membayar kredit dengan baik jika sudah mendekati masa pensiun bekerja.
3. Pemeriksaan lapangan (survey) oleh petugas yang ditunjuk oleh bank. Petugas akan memeriksa usaha yang dimiliki debitur, survey tersebut dilakukan lebih dari satu kali untuk melihat kelayakan kredit yang di lakukan debitur tergantung dari jumlah pinjaman kredit yang di mohonkan oleh debitur.

4. Menganalisis dokumen-dokumen yang diberikan oleh debitur dengan keadaan di lapangan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Dasar analisis yang digunakan berupa legal, limit, dan leanding yang dijabarkan secara lebih dalam untuk melihat kelayakan pengajuan kredit calon debitur.
 5. Persetujuan dari pimpinan cabang
 6. Eksekusi yaitu meminta kepada notaris untuk membuat perjanjian kredit dengan disertai cover note dari notaris. Covernote notaris merupakan surat kererangan yang di buat oleh notaris karena notaris belum tuntas pekerjaannya yang berkaitan dengan tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta otentik. Cover note digunakan untuk menerangkan bahwa akta yang dikeluarkan masih dalam proses pengerjaan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai persyaratan lahirnya perjanjian ikan jaminan kredit dari perjanjian pencairan kredit oleh bank kemudian bank dapat melanjutkan proses pencairan.
 7. Pencairan Pinjaman Oleh bank kepada debitur Proses pengikatan kredit oleh setiap bank berbeda-beda tergantung dengan persyaratan dan kebijakan intern pimpinan bank dengan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.
2. Berapa batas minimal dan maksimal yang dapat di ajukan oleh debitur dengan jaminan tanah surat keterangan camat?

Jawab:

Jumlah pinjaman yang diberikan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi yang dapat diajukan oleh debitur yaitu dengan melihat dari bagian cashflow usaha debitur bukan dari berapa jumlah harga dari jaminan yang akan dijaminkan kepada bank. Bank akan menerima jaminan yang akan di ajukan oleh debitur tetapi dengan pertimbangan dan keputusan dari pimpinan cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)Tbk. Cabang Tebing Tinggi sehingga pihak bank dapat memberikan kredit kepada debitur berupa kredit tanpa jaminan karena PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi itu melihat cashflow debitur sebagai jalan keluar pertama dari pinjaman kredit dan jaminan sebagai jalan keluar kedua. Pengikatan kredit dengan jaminan tanah SK camat yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi sampai saat ini belum pernah terjadi kredit macet.

3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah yang masih menggunakan Surat Keterangan (SK) Camat apabila terjadi wanprestasi?

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah SK Camat?

Jawab:

Permasalahan yang akan ditimbulkan dari praktik pemberian kredit dengan jaminan tanah Surat Keterangan Camat dapat terjadi jika tanah tersebut di daftarkan oleh orang lain yang menguasai tanah lebih dari 20 tahun dan memenuhi syarat dalam pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta permasalahan-permasalahan yang lain seperti terdapat beberapa atau lebih dari satu surat keterangan (SK) dengan Camat yang berbeda dan kepemilikan yang berbeda disuatu bidang tanah yang sama., maka SK Camat yang telah di jaminkan terhadap Bank dapat di gugat secara hukum di pengadilan Tata usaha Negara untuk membuktikan keaslian dari Surat Keterangan (SK) Camat selanjutnya dapat diteruskan ke Pengadilan negeri untuk di gugat secara perdata. Jika hakim memutuskan bahwa Surat Keterangan Camat yang telah di jaminkan ke pada bank tidak sah, maka pihak bank melakukan musyawarah secara mufakat kepada debitur terkait dengan jaminan kredit yang di jaminkan kepada bank oleh debitur untuk mengganti jaminannya dan debitur harus tetap melunasi kreditnya sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan.

2. Factor apa saja yang dapat menyebabkan kredit bermasalah?

Jawab:

Kredit yang baru sebagian dibayar terlebih hanya sebagian kecil yang terbayar, kemudian sisanya itu sulit diharapkan. Hal ini sering di sebut

dengan kredit macet. Biasanya pada kredit yang menjurus macet bank masih mempertimbangkan adanya *credit injection* atau suntikan kredit dengan tambahan dana pinjaman tersebut pihak debitur dapat mengembalikan seluruh kreditnya.

faktor-faktor yang menjadi penyebab kredit bermasalah yaitu terdapat beberapa faktor baik faktor internal bank, faktor debitur, dan faktor eksternal. Faktor yang dominan menjadi penyebab kredit bank menjadi bermasalah adalah salautanya faktor internal yaitu merupakan analisa kredit dan monitoring kredit yang lemah. Jika kita lihat dari faktor debitur maka faktor kredit bermasalah yang sering timbul dari debitur yaitu berkaitan dengan karakter debitur serta ketidak mampuan seorang debitur untuk melunasi kreditnya atau dapat di katakana debitur tidak mampu mengelola usaha.

3. Pihak mana saja yang akan terkena efek kredit bermasalah tersebut?

Jawab:

- a) Bank
- b) Karyawan
- c) Pemilik salahm
- d) Calon debitur lain
- e) Pemilik dana
- f) System perbankan