

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DI BRI (BANK RAKYAT
INDONESIA) UNIT LINK KAJEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT
TANAH HAK MILIK DALAM PROSES PERALIHAN HAK**

TESIS



Oleh :

Yulian Andre Pratama

NIM : 21301900071

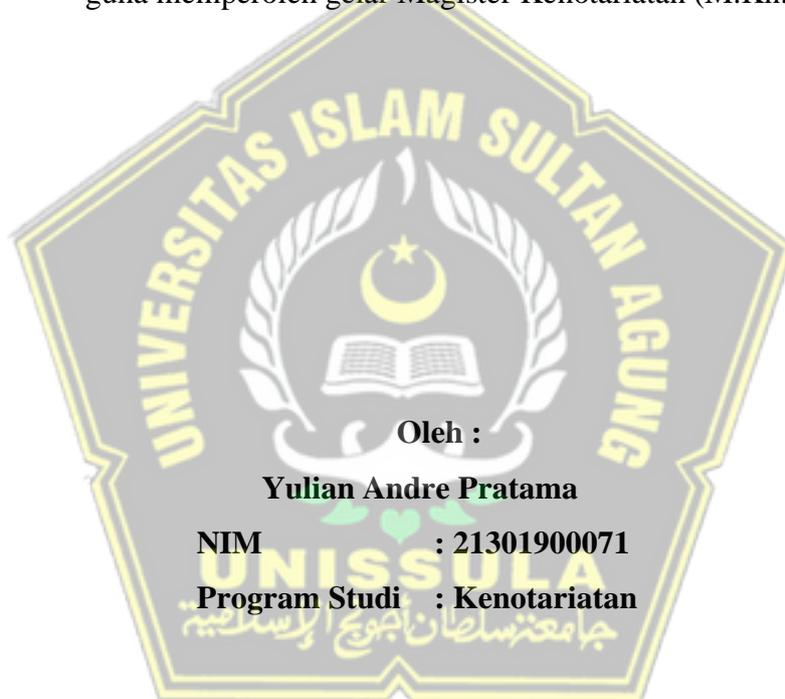
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DI BRI (BANK RAKYAT
INDONESIA) UNIT LINK KAJEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT
TANAH HAK MILIK DALAM PROSES PERALIHAN HAK**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DI BRI (BANK RAKYAT
INDONESIA) UNIT LINK KAJEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT
TANAH HAK MILIK DALAM PROSES PERALIHAN HAK**

TESIS

Oleh :

Yulian Andre Pratama

NIM : 21301900071

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;

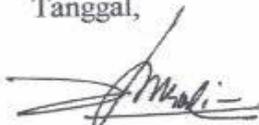
Pembimbing I
Tanggal,



Dr. Hj. Arvam Witasari, S.H., M.Hum

NIDN . 06-1510-6602

Pembimbing II
Tanggal,



Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.

NIDN. 88-9782-3420

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Maryanto., S.H., M.H.

NIDN. 06-2908-6301

**PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DI BRI (BANK RAKYAT
INDONESIA) UNIT LINK KAJEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT
TANAH HAK MILIK DALAM PROSES PERALIHAN HAK**

TESIS

Oleh :
Yulian Andre Pratama

NIM : 21301900071

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 30 Agustus 2021
Dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji
Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum

NIDN.06-0503-6205

Anggota

Dr. Hj. Aryani Wifasari, S.H., M.Hum

NIDN . 06-1510-6602

Anggota

Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.

NIDN.88-9782-3420

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)

Dr. Marvanto, S.H., M.H.

NIDN.06-2908-6301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : YULIAN ANDRE PRATAMA

NIM : 21301900071

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ Pelaksanaan Pemberian Kredit Di BRI (BANK RAKYAT INDONESIA) Unit Link Kajen Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik Dalam Proses Peralihan Hak” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesisi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Juli 2021

Yang menyatakan



YULIAN ANDRE PRATAMA

21301900071

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : YULIAN ANDRE PRATAMA

NIM : 21301900071

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DI BRI (BANK RAKYAT INDONESIA) UNIT LINK KAJEN DENGAN JAMINAN SERTIPIKAT TANAH HAK MILIK DALAM PROSES PERALIHAN HAK

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Juli 2021

Yang menyatakan



(YULIAN ANDRE PRATAMA)

*Coret yang tidak perlu

MOTTO

Tujuan hukum secara normatif adalah keadilan.

Inti dari demokrasi itu sendiri adalah perlindungan terhadap minoritas yang termarginalkan. Tidak ada diskriminasi di depan hukum.

Minoritas dan mayoritas adalah entitas yang sama.



PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang telah memberikan do'a, semangat dan selalu menemani penulis.
2. Saudara penulis yang penulis sayangi atas doa dan semangatnya.
3. Sahabat-sahabat penulis yang setia sampai titik darah penghabisan.
4. Semuanya yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan rasa syukur saya panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang karena berkat rahmat dan karuniaNYA saya mendapat menyelesaikan tesis dengan judul “Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajen dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik dalam Proses Peralihan Hak”. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung.

Pada kesempatan ini dan untuk hal itu pula dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan, saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

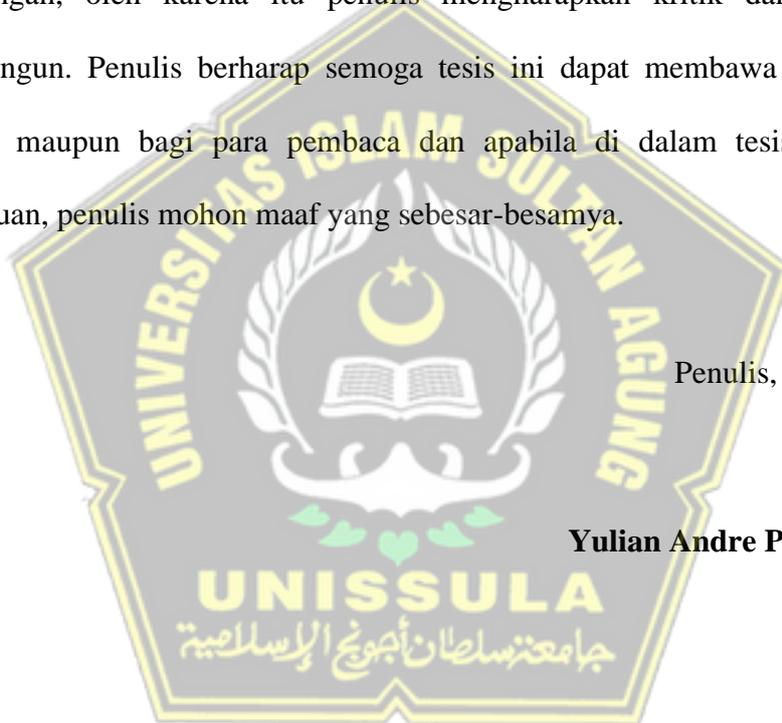
1. Drs. Bedjo Santoso, M.T, Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto, S.H, M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H.,M.Hum, selaku pembimbing I dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan saya bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran, perhatian dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini.
6. Dr. Djunaedi, S.H.,Sp.N. selaku pembimbing II yang telah memberikan saya bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.
8. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Sahabat-sahabat penulis yang setia dan selalu memberi motivasi pada penulis.
10. Teman-teman seperjuangan angkatan XIV Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak membantu, berbagi suka dan duka serta canda dan tawa bersama selama dalam proses perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
11. Seluruh keluarga besar Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang terutama kakak-kakak tingkat yang sudah membantu dan

memberikan informasi dalam pemenuhan syarat-syarat untuk menyelesaikan penulisan hukum (tesis) ini;

12. Seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.



Penulis,

Yulian Andre Pratama

ABSTRAK

Visi BRI Cabang Kajen yaitu menjadi Bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah. Sebagai langkah realisasi dari visinya, salah satu misi BRI adalah memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dengan melaksanakan praktek *good corporate governance*. Kredit merupakan sumber utama penghasilan bagi bank dan sekaligus sumber operasi terbesar, sebagian besar dana operasional diputar dalam kredit.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis 1). Proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak. 2) Hambatan dan solusi dalam proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Adapun data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, analisis data secara deskriptif analitik.

Hasil penelitian diperoleh kesimpulan: 1) Proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak yaitu pengajuan permohonan, penyerahan dokumen kelengkapan disertai fotocopy bukti-bukti berkas pengajuan peralihan hak milik kepada Kantor Pertanahan, pemeriksaan, analisis memorandum, persetujuan dari pimpinan cabang, eksekusi dan pencairan pinjaman oleh Bank kepada debitur. Proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen dilakukan dengan membuat perjanjian tertulis supaya mengikat bagi para pihak dan menjadi dasar bukti yang kuat jika suatu hari terjadi suatu sengketa. 2. Kendala dan solusi dalam proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak yaitu sering terlambatnya pengiriman surat order notaris sehingga pihak Notaris tidak sempat melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke BPN karena waktu yang terbatas. Hambatan lainnya yaitu sulitnya mengatur waktu agar penandatanganan akta dapat ditandatangani secara bersama-sama. Adapun solusi yang dapat dilakukan yaitu memberikan penyuluhan kepada pihak bank tentang prosedur order yang dilakukan kepada notaris dan memberikan pemahaman kepada pihak bank agar berkas yang sudah diserahkan kepada notaris benar-benar telah disetujui oleh pihak calon debitur baik bunga maupun biaya administrasi dan asuransi, agar perjanjian yang ditandatangani dalam waktu yang terpisah tidak menimbulkan kesalahan di kemudian hari.

Kata Kunci : Kredit, Jaminan Hak Milik, Proses Peralihan Hak

ABSTRACT

The vision of BRI Branch Kajen is to become a leading commercial bank that always prioritizes customer satisfaction. As a step in realizing its vision, one of BRI's missions is to provide excellent service to customers through a wide network of work supported by professional human resources by implementing good corporate governance practices. Credit is the main source of income for banks and at the same time the largest source of operations, most of the operational funds are played in credit.

The purpose of this study is to analyze 1). The process of granting credit to the BRI Unit Link Kajen Bank when the guarantee is still a transfer of rights. 2) Obstacles and solutions in the process of granting credit at the BRI Unit Link Kajen Bank when the guarantee is still a transfer of rights.

This study uses a sociological juridical approach. The data used are primary and secondary data obtained through interviews and literature study, data analysis is descriptive analytic.

The results of the research concluded: 1) The process of granting credit to the BRI Unit Link Kajen Bank at the time of the guarantee there was still a transfer of rights, namely submission of applications, submission of complete documents accompanied by photocopies of the documents for submitting the transfer of property rights to the Land Office, Examination, Analysis of memorandums, approval from branch leadership, execution and disbursement of loans by the Bank to debtors. The process of granting credit to the BRI Unit Link Kajen Bank is carried out by making a written agreement so that it is binding for the parties and becomes a strong evidence base if one day there is a dispute. 2. Constraints and solutions in the process of granting credit to the BRI Unit Link Kajen Bank at the time of guarantee there was still a transfer of rights, namely the frequent delays in the delivery of notary orders so that the Notary did not have time to check administrative completeness or confirm to BPN due to limited time. Another obstacle is the difficulty of managing the time so that the signing of the deed can be signed together. The solution that can be done is to provide counseling to the bank about the order procedure carried out to a notary and provide understanding to the bank so that the file that has been submitted to the notary has actually been approved by the prospective debtor, both interest and administrative and insurance costs, so that the agreement signed in a separate time does not cause an error at a later date.

Keywords: Credit, Property Rights Guarantee, Transfer of Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	
.....	Erro
r! Bookmark not defined.	
HALAMAN	
PENGESAHAN	Erro
r! Bookmark not defined.	
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA	
ILMIAH	Erro
r! Bookmark not defined.	
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5

D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori	6
1. Kerangka Konseptual	6
2. Kerangka Teori.....	9
F. Metode Penelitian.....	14
1. Metode Pendekatan.....	14
2. Spesifikasi Penelitian.....	15
3. Jenis dan Sumber Data	15
4. Metode Pengumpulan data	17
5. Metode Analisis Data	17
G. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum tentang Kredit.....	20
1. Pengertian Kredit.....	20
2. Unsur-Unsur Kredit.....	22
3. Tujuan dan Fungsi Kredit.....	24
4. Jenis-jenis Kredit	28
5. Perjanjian Kredit Menurut Hukum Islam	32
B. Tinjauan Umum Tentang Bank	40
1. Pengertian Bank.....	40
2. Sejarah Perbankan	46
3. Pembagian Bank.....	49
4. Jenis-jenis Bank.....	51

5. Bunga Bank	54
6. Hukum Perbankan Menurut Islam.....	54
C. Tinjauan tentang Sertipikat Tanah.....	57
1. Pengertian Sertipikat Tanah.....	57
2. Fungsi Sertipikat Tanah.....	58
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik	59
1. Pengertian Hak Milik.....	59
2. Subjek Hak Milik.....	62
3. Terjadinya Hak Milik	65
4. Pembebasan	67
5. Peralihan.....	68
6. Hapusnya Hak Milik.....	69
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	70
A. Pelaksanaan Pemberian Kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen pada Saat Jaminan Masih Terjadi Peralihan Hak	70
B. Kendala dan Solusi dalam Proses Pemberian Kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen pada Saat Jaminan Masih Terjadi Peralihan Hak .	103
C. Contoh Akta/Litigasi	104
BAB IV PENUTUP	125
A. Simpulan.....	125
B. Saran	127
DAFTAR PUSTAKA	128

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan merupakan sasaran pembangunan ekonomi, di mana perbankan diharapkan mampu mengembangkan dan memajukan perekonomian di Indonesia. Khususnya dalam meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak, dalam hal ini bukan kesejahteraan segolongan orang atau perorangan saja melainkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia tanpa terkecuali. Hal ini menandakan bahwa bank sangatlah penting dalam pembangunan nasional karena fungsi bank dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan mendefinisikan fungsi 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.¹

Perbankan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembangunan dengan mengadakan pengumpulan dana melalui usaha-usaha yang dijalankan perbankan, seperti tabungan, deposito, maupun kredit. Adanya tabungan, deposito, maupun kredit menimbulkan terjadinya perputaran uang di masyarakat sehingga dapat dipergunakan untuk

¹ Widjanarta, 1993, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, h. 204.

pembangunan. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat menyelenggarakan usaha-usaha antara lain:²

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan deposito berjangka,
2. Memberikan kredit dan melakukan pembinaan, khususnya terhadap pengusaha golongan ekonomi lemah,
3. Melakukan kerjasama antar Bank Perkreditan Rakyat dan dengan Lembaga Perbankan atau Lembaga Keuangan lainnya,
4. Menjalankan usaha-usaha perbankan lain, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Jasa pemberian kredit memang ditawarkan oleh semua bank-bank yang ada di Indonesia, tetapi yang banyak dikenal oleh masyarakat luas adalah bank yang cabangnya ada diseluruh pelosok daerah di Indonesia, misalnya jasa kredit usaha yang ditawarkan oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) sudah banyak membantu perekonomian masyarakat menengah kebawah, terutama dalam hal penyediaan modal untuk usaha. Tetapi, perlu disadari pula oleh masyarakat bahwa dalam menggunakan jasa bank, terutama dalam hal pengambilan kredit usaha terdapat hubungan hukum yang mengatur hak dan kewajiban bagi debitur. Hubungan hukum ini ditimbulkan akibat adanya perjanjian yang telah disepakati oleh pihak bank selaku kreditor dan debitur selaku konsumen yang bersangkutan. Secara khusus kita ketahui perjanjian merupakan hasil kesepakatan yang dibuat secara tertulis oleh dua pihak atau lebih mengenai suatu hal yang kemudian disetujui dan ditandatangani bersama, dari perjanjian ini terlihat jelas adanya perikatan yang mengatur hubungan hukum antara kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban serta sanksi yang ditimbulkan

² Eric Compton, 1998, *Dasar-dasar Perbankan*, Diterjemahkan oleh Alexander Ocy. Akademi Presindo, Jakarta, h. 7.

apabila perjanjian tersebut dilanggar, seperti yang disebutkan dalam pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.” Artinya, bahwa persetujuan atau perjanjian merupakan salah satu sumber timbulnya perikatan. Sedangkan perjanjian yang di terapkan oleh bank terhadap debitur adalah *contract adhesive*. *contract adhesive* yaitu perjanjian yang telah dibuat oleh salah satu pihak dan pihak lain hanya tinggal memilih untuk menerima atau menolak perjanjian tersebut, dalam kasus ini yang membuat perjanjian adalah pihak bank dan debitur tinggal menyetujuinya.

Dalam hal ini, kita dapat melihat ada perbedaan yang cukup jelas antara perjanjian yang biasa kita kenal pada umumnya dengan *contract adhesive* yang ditetapkan oleh bank. Modal merupakan salah satu factor produksi dalam pertanian disamping tanah, tenaga kerja dan manajemen. Pembicaraan mengenai modal dalam pertanian tidak lepas dari pembicaraan masalah kredit dalam pertanian merupakan salah satu alat untuk membantu penciptaan modal. Bank Rakyat Indonesia (BRI) merupakan salah satu lembaga keuangan yang menyediakan pembiayaan kepada Petani, seperti KUR dan KUR KKP-E yaitu produk kredit bank dengan skala mikro yang khusus untuk pembiayaan sektor pertanian. Visi BRI Cabang Kajen yaitu menjadi Bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah. Sebagai langkah realisasi dari visinya, salah satu misi BRI adalah memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dengan melaksanakan praktek *good corporate*

governance. Kredit merupakan sumber utama penghasilan bagi bank dan sekaligus sumber operasi terbesar, sebagian besar dana operasional diputar dalam kredit. Bila kegiatan tersebut berhasil maka usaha bank pun berhasil. Namun bila bank banyak terjerat kredit bermasalah, hal ini akan berpengaruh besar bagi operasional bank. Pinjaman dari debitor perorangan ini hanya mengatasi kesulitan dana untuk sementara waktu.

Perjanjian pada umumnya dibuat oleh kedua belah pihak yang bersangkutan dengan tujuan perjanjian ini dapat sama-sama menguntungkan bagi kedua belah pihak, sedangkan *contract adhesie* yang diberlakukan oleh bank tidak memberi kewenangan bagi debitor untuk mengajukan syarat-syarat yang diinginkan, karena perjanjian telah dibuat sebelumnya oleh pihak bank dan debitor hanya tinggal menyetujui atau menolak menggunakan jasa perbankan di bank tersebut.

Berdasarkan dari uraian diatas, penelitian ini dipilih judul: Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajian dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik dalam Proses Peralihan Hak.

B. Perumusan Masalah

Setelah mengungkapkan hal-hal di atas, maka penulis berkeinginan untuk meneliti, mempelajari serta membahas tentang pelaksanaan pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajian dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik dalam Proses Peralihan Hak. Adapun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajej pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak?
2. Apa yang menjadi kendala dan solusi dalam proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajej pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak?
3. Bagaimana contoh Akta atau Litigasi yang berkaitan dengan penelitian?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajej pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis kendala dan solusi dalam proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajej pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak.
3. Untuk menganalisis Akta atau Litigasi yang berkaitan dengan penelitian?

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Akademis

- a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan berkaitan dengan Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajian Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik Dalam Proses Peralihan Hak..
 - b. Untuk mengetahui secara mendalam mengenai Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajian Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik Dalam Proses Peralihan Hak .
2. Manfaat Praktis
- a. Memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajian Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik Dalam Proses Peralihan Hak.
 - b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas tentang Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajian Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik Dalam Proses Peralihan Hak

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-

bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian³. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.⁴ Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:

a. Kredit

Pengertian kredit menurut Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 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 melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

b. Jaminan Kredit

Guna melindungi uang yang dikucurkan lewat kredit dari risiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pagar pengaman. Kondisi

³Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP,Semarang, h. 18

⁴Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, h. 15

sebaik apapun atau dengan analisis sebaik mungkin, resiko kredit macet tidak dapat dihindari. Pagar pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitur. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dan resiko kerugian, baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Lebih dari itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban, sehingga si nasabah akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang diambilnya

c. Sertifikat

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, yang ada dalam surat dan buku tanah yang bersangkutan.⁵

d. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu

⁵ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, h.6

gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak eigendom yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara.

2. Kerangka Teori

Fungsi teori adalah untuk memberikan arahan/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.⁶ Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh

⁶ *Ibid*, h. 35.

teori.”⁷ Dalam penulisan tesis ini penulis mempergunakan kerangka Teori

:

a. Teori Perlindungan Hukum

Mengenai teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.⁸

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan⁹.

⁷ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, h. 6.

⁸ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 55

⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, h. 29

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu¹⁰.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- 2) Jaminan kepastian hukum.
- 3) Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- 4) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 38

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprojo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

b. Teori Kepastian Hukum

Asas dan prinsip hukum merupakan sub sistem terpenting dari suatu perbuatan hukum. Tiada sistem hukum tanpa asas hukum. Asas hukum dan prinsip hukum berada pada peringkat yang lebih atas daripada sistem kaidah. Bukan hanya sifatnya yang universal, melainkan di dalam asas hukum tercermin tata nilai dan pesan-pesan kultural yang semestinya diwujudkan oleh suatu kaidah hukum.¹¹

Asas kepastian hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila

¹¹ Akhmad Khisni, 2017, *Hukum Waris Islam*, Cet. IV, Unissula Press, Semarang, h. 36

tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum.

Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu.
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik.
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem.
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan.
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah.
- 8) Harus ada kesesuaian peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Kepastian Hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara Normatif berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti Karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian. Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang

sudah digariskan oleh aturan hukum. Dari kesimpulan di atas, bahwa kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum yang dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan suatu keadilan.

F. Metode Penelitian

Suatu metode ilmiah dapat dipercaya apabila disusun dengan mempergunakan suatu metode yang tepat. Penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu¹².

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis sosiologis yakni penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan, berupa wawancara kepada Notaris untuk mencari hubungan (*korelasi*) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen,

¹² Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta; Raja Grafindo Persada, h. 275.

pengamatan (*observasi*), dan wawancara (*interview*).¹³ Meneliti tentang Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajian Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik Dalam Proses Peralihan Hak.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang dilakukan disini tergolong dalam penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan memberikan bahasan yang lebih mendalam tentang Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajian Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik Dalam Proses Peralihan Hak

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data penelitian ini berasal dari :

a. Data Primer

Sumber data primer merupakan sejumlah keterangan dan fakta yang secara langsung diperoleh selama penelitian, yaitu data yang didapat dari kegiatan penelitian tentang Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajian Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik Dalam Proses Peralihan Hak .

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder ini diperoleh tidak secara langsung dari yang memberikan atau informasi, akan tetapi sumber data ini diperoleh

¹³ Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum* ,Rajawali pers,Jakarta, h.75

melalui studi kepustakaan yang merupakan suatu studi yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan seperti dokumen, buku, majalah, kisah-kisah sejarah yang meliputi buku-buku yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kajian Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik Dalam Proses Peralihan Hak serta catatan diskusi, kuliah maupun wawancara dengan para pihak yang memiliki keterkaitan atau pengetahuan terkait obyek penelitian.¹⁴ Beberapa data menggunakan bahan hukum yaitu sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundangundangan.¹⁵

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga

¹⁴ Maman, Rahman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, IKIP Semarang Press, Semarang, h.11

¹⁵ Soerjono Suekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press, h. 141

dapat di lakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum mengasilkan analisa hukum yang baik. ¹⁶

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

4. Metode Pengumpulan data

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara dan teknik telaah kepustakaan (study document). Wawancara akan dilakukan dengan Petugas Kantor BRI Unit Link Kaje, Notaris serta pihak lain yang akan dipilih secara acak. Sedangkan teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Metode Analisis Data

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis Data Kualitatif yang terdiri dari alur kegiatan setelah kegiatan pengumpulan data mengenai Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link Kaje Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak

¹⁶ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.23

Milik Dalam Proses Peralihan Hak . Setelah itu dilakukan sebuah analisis, guna melakukan pemusatan perhatian yang mempertegas, penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang diperoleh dari studi pustaka, serta membuang hal yang tidak penting dan mengatur sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhir dapat dilakukan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini bertujuan agar lebih memudahkan dalam memahami penulisan tesis ini secara keseluruhan. Sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB. I. PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang memuat latar belakang penulisan. Dari uraian latar belakang ditarik suatu pokok permasalahan dan ruang lingkupnya, tujuan dan kegunaan dari penulisan, kerangka teoritis dan konseptual serta menguraikan tentang sistematika penulisan.

BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Jabatan Notaris terdiri dari pengertian Notaris, Dasar Hukum Notaris, Ruang Lingkup dan Wilayah Kerja Notaris, Penggolongan Notaris, Hak dan Kewajiban Notaris, Larangan Bagi Notaris, dan Pemberhentian Notaris. Bab ini juga membahas tentang Tinjauan Umum Mengenai Kredit, terdiri dari pengertian kredit, unsur-unsur kredit, tujuan dan

fungsi kredit, jenis-jenis kredit, jaminan kredit, prinsip-prinsip pemberian kredit, aspek penilaian kredit, prosedur pemberian kredit, dan teknik penyelesaian kredit; Tinjauan Umum tentang Hak Milik

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan pembahasan tentang berbagai hal yang terkait langsung dengan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu Pelaksanaan Pemberian Kredit di BRI (Bank Rakyat Indonesia) Unit Link KAJEN Dengan Jaminan Sertipikat Tanah Hak Milik Dalam Proses Peralihan Hak dan Kendala dan solusi dalam Proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link KAJEN pada saat jaminan masih terjadi peralihan Hak.

BAB IV. PENUTUP

Bab ini berisi tentang hasil akhir dari pokok permasalahan yang diteliti berupa kesimpulan dan saran dari hasil penelitian terhadap permasalahan yang telah dibahas.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Bahasa latin kredit disebut “*credere*” yang artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian, sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Oleh karena itu, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan terlebih dahulu bank mengadakan analisis kredit. Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan, serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.¹⁷

Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif, sehingga mungkin saja kredit sebenarnya tidak layak, tetapi masalah diberikan. Kemudian jika salah dalam menganalisis, maka

¹⁷ Ismail, 2010, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana Perdana Media, Jakarta, h. 112

kredit yang disalurkan sebenarnya tidak layak menjadi layak sehingga akan berakhir sulit untuk ditagih alias macet. Namun faktor salah analisis ini bukanlah merupakan penyebab utama kredit macet. Penyebab lainnya mungkin disebabkan oleh bencana alam yang memang tidak dapat dihindari oleh nasabah. Misalnya banjir atau gempa bumi atau dapat pula kealahan dalam pengelolaan usaha yang dibiayai.

Pengertian kredit menurut Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 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 melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁸

Kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya iukur dengan uang. Perjanjian kredit mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Sanksi apabila debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Perbedaan antara kredit oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank

¹⁸*Ibid*, h. 113

berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.¹⁹

2. Unsur-Unsur Kredit

Kata kredit mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam kata kredit terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Sehingga jika kita bicara kredit, maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang terkandung. Unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:²⁰

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

b. Kesepakatan

Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima

¹⁹*Ibid*, h. 114

²⁰*Ibid*, h. 114

kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian yang masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

c. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

d. Resiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/ macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar resikonya, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak sengaja. Misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

e. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak terlepas dari misi bank didirikan. Praktiknya tujuan pemberian suatu kredit yaitu.²¹

a. Mencari keuntungan

Tujuan utama kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank, disamping itu keuntungan juga dapat membesarkan usaha bank. Bagi bank yang terus menerus menderita kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan dilikuidir (dibubarkan). Oleh karena itu, sangat penting bagi bank untuk memperbesar keuntungannya mengingat biaya operasional bank juga relative besar.

b. Membantu usaha nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah juga memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

²¹*Ibid*, h. 116

c. Membantu pemerintah

Tujuan selanjutnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan diberbagai sektor, terutama sektor rill.

Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit oleh dunia perbankan adalah sebagai berikut:

- 1) Penerimaan pajak dan keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- 2) Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru, sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah produksi barang dan jasa yang beredar di masyarakat, sehingga akhirnya masyarakat memiliki banyak pilihan.
- 4) Menghemat devisa Negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas dapat menghemat devisa Negara.

- 5) Meningkatkan devisa Negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

Di samping memiliki tujuan pemberian suatu fasilitas kredit juga memiliki suatu fungsi yang sangat luas. Fungsi kredit yang secara luas tersebut antara lain:

1. Meningkatkan daya guna uang

Adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja di rumah tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.

2. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari suatu wilayah kewilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

3. Meningkatkan daya guna barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang semula tidak berguna menjadi berguna dan bermanfaat.

4. Meningkatkan peredaran uang

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar. Kredit untuk meningkatkan peredaran barang biasanya untuk kredit perdagangan atau kredit ekspor impor.

5. Alat stabilitas ekonomi

Memberikan kredit dapat dikatakan sebagai alat stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kredit pula membantu mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri, sehingga dapat meningkatkan devisa Negara.

6. Meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi si penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan. Dengan memperoleh kredit nasabah bergairah untuk dapat memperbesar atau memperluas usahanya.

7. Meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, maka akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja, sehingga dapat mengurangi

pengangguran. Disamping iitu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan memperoleh pendapatan seperti gaji karyawan yang bekerja dipabrik dan membuka warung atau menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi pabrik.

8. Meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kreit. Pemberian kredit oleh Negara lain akan meningkatkan kerjasama di bidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

4. Jenis-jenis Kredit

Beragam jenis usaha, menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana. Kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit juga menjadi beragam. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah. Dalam praktiknya kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:²²

1. Dilihat dari Segi Kegunaan

a. Kredit Investasi

²²*Ibid*, h. 120

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek / pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi.

b. Kredit Modal Usaha

Kredit modal usaha merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

2. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

a. Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.

b. Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada pertambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

c. Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai investasi perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar.

3. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

a. Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

b. Kredit Jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.

c. Kredit Jangka Panjang

Merupakan Kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini bentuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan. Dalam praktiknya bank dapat pula hanya mengklasifikasikan kredit menjadi hanya jangka panjang dan jangka pendek. Untuk jangka panjang maksimal satu tahun dianggap jangka pendek dan diatas satu tahun dianggap jangka panjang.

4. Dilihat dari Segi Jaminan

a. Kredit dengan Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.

b. Kredit Tanpa Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atas nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank dan pihak lain.

5. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

b. Kredit peternakan, merupakan kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang.

Untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang ternak kambing atau ternak sapi.

c. Kredit industri, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah atau industri besar.

- d. Kredit pertambangan, merupakan kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
- e. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- f. Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
- g. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka panjang.
- h. Sektor-sektor lainnya.²³

5. Perjanjian Kredit Menurut Hukum Islam

a. Pengertian Perjanjian

Dalam sejarah hukum Islam, salah satu prinsip dasar dari suatu transaksi adalah bahwa suatu transaksi haruslah digunakan secara benar dan tidak saling merugikan orang lain. Dalam hal ini Allah berfirman dalam surat An-Nisaa' ayat 29:²⁴

²³*Ibid*, h. 123

²⁴ Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Adhya Bakti, Bandung, h. 25

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ ؕ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ؕ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا ﴿١٥﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”²⁵

Kontrak atau perjanjian dalam hukum perdata Islam disebut dengan istilah akad. Pengertian akad dapat dilihat dari tiga sudut pandang: etimologi (*lughawi*), terminologi (*istilahin*), dan perundang-undangan (*al-qanun al-wad'i*). Secara etimologi, akad digunakan untuk beragam makna, yaitu seluruhnya bermakna *Al-Ribt* (keterikatan, perikatan, pertalian). Sedangkan secara terminologi, akad dalam syariah dipergunakan untuk pengertian umum, akad adalah setiap kewajiban yang timbul dalam perjanjian yang dibuat manusia untuk dipenuhi baik sebagai perbandingan kewajiban yang lain. Seperti jual-beli dan lain sebagainya.²⁶ Menurut bahasa ‘*aqad* mempunyai beberapa arti, antara lain:²⁷

1) Mengikat

²⁵ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Sari Agung, Jakarta, h. 83

²⁶ Gemala Dewi, 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 42

²⁷ Hendi Suhendi, 2010, *Fiqih Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 44

2) Sambungan

3) Janji, sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَآتَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٩﴾

“Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)Nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”²⁸

Menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan maksud dengan Akad adalah :

اِرْتِبَاطُ الْاِجَابِ بِقَبُولِ عَلَىٰ وَجْهِ مَشْرُوعٍ يُثَبِّتُ التَّرَضَىٰ

“Perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.”²⁹

Dalam pengertian khusus, akad adalah kewajiban yang tidak terwujud kecuali dari dua pihak, sedangkan menurut fuqaha, yakni sighat ijab qabul yang muncul dari dua pihak yang melakukan akad. Dapat ditarik kesimpulan bahwa kontrak syari'ah adalah suatu perikatan atau perjanjian yang sengaja dibuat secara tertulis, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak yang berkepentingan berlandaskan syariat-syariat Islam.

b. Sumber Hukum Perjanjian Islam

Dalam hukum Islam, yang menjadikan sumber hukum pada zaman dahulu sampai sekarang hanyalah al-quran dan sunnah. Dasar

²⁸ Surah Ali-Imran Ayat :79

²⁹ Hendi Suhendi, *op.cit*, h. 45

hukum keduanya sebagai sumber syara' tanpa ada yang terlibat, sedangkan yang lain tidak dapat dikatakan sebagai sumber hukum kecuali sebatas dalil-dalil syara' saja itupun dengan ketentuan selama adanya dalalah-nya dan merujuk pada nash-nash yang terdapat pada kedua sumber hukum yaitu Al-Quran dan sunnah.

- 1) Al-Qur'an
- 2) Hadits
- 3) Ijtihad. Sumber hukum Islam yang ketiga adalah ijtihad yang dilakukan dengan menggunakan akal atau *ar-ra'yu*. Posisi akal dalam ajaran Islam memiliki kedudukan yang sangat penting. Penggunaan akal untuk berijtihad telah dibenarkan oleh Nabi Muhammad SAW. Kedudukan ijtihad dalam bidang muamalat memiliki peran yang sangat penting. Hal ini disebabkan, bahwa sebagian besar ketentuan-ketentuan muamalat yang terdapat dalam AlQur'an dan Hadis bersifat umum. Ijtihad dalam masalah Hukum Perjanjian Syariah dilakukan oleh para Imam Mazhab, seperti Hanafi, Maliki, Syafi'i dan Hanbali. Bentuk ijtihad kontemporer dari para ulama kini telah terbentuk Dewan Syariah Nasional (DSN) yang merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI). Inilah yang memungkinkan hukum perjanjian syariah dapat mengikuti perkembangan zamannya. dengan menggunakan hasil ijtihad, para ulama kontemporer yang sangat mengerti mengenai teknis transaksi bisnis yang berlaku di zaman modern sekarang ini, namun hukum

perjanjian syariah tetap dapat dijalankan sesuai dengan kaidah aslinya.³⁰

c. Rukun dan Syarat Sah Perjanjian Islam

1) Rukun dan Akad

Rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:³¹

- a) *'Aqid* ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.
- b) *Ma'qud 'alaih* ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibbah (pemberian), dalam akad gadai, tang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.
- c) *Maudhu' al'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbedalah tujuan pokok akad.
- d) *Shighat al'aqd* ialah ijab dan qabul, ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab.

³⁰ Gemala Dewi, *op.cit*, h.45

³¹ Hendi Suhendi, *op.cit*, h. 46

2) Syarat Sah Perjanjian Islam

Syarat sahnya perjanjian atau kontrak secara syariah adalah sebagai berikut:³²

- a) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya, syarat ini mengandung pengertian setiap orang pada prinsipnya bebas membuat perjanjian tetapi kebebasan itu ada batasannya yaitu tidak boleh bertentangan dengan syariah Islam baik yang terdapat dalam Alquran maupun Hadist. Apabila syarat ini tidak terpenuhi maka akan mempunyai konsekuensi yuridis perjanjian yang dibuat batal demi hukum.
- b) Harus sama ridha dan ada pilihan, syarat ini mengandung pengertian perjanjian harus didasari pada kesepakatan para pihak secara bebas dan sukarela, tidak boleh mengandung unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan. Apabila syarat ini tidak terpenuhi dan belum dilakukan tindakan pembatalan maka perjanjian yang dibuat tetap dianggap sah.
- c) Harus jelas dan gamblang, sebuah perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak batal demi hukum sebagai konsekuensi yuridisnya.

³² Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, h. 15

d. Hukum Kredit dalam Pandangan Agama Islam

Dalam perspektif islam terhadap perkreditan yang dilakukan masyarakat luas saat ini, islam memandangnya menjadi 2 pendapat: pendapat pertama mengatakan boleh, pendapat kedua mengharamkan, hal itu bergantung pada beberapa faktor yaitu :

- 1) Berdasarkan bukunya yang berjudul Hukum Islam dan Transformasi Pemikiran karangan Prof. Dr. H. Umar Shihab dijelaskan bahwa bunga bank yang dipungut dan diberikan kepada nasabah jauh lebih kecil dibandingkan dengan jumlah bunga atau riba yang diperlakukan pada masa jahiliyyah. Sementara pemungut riba waktu itu selalu mendapat keuntungan besar karena melipat gandakan pembayaran. Sekarang ini pemungutan bunga bank tidak akan membuat bank dan nasabah itu sendiri memperoleh keuntungan besar dan sebaliknya bank dan nasabah samasama tidak dirugikan atas adanya bunga tersebut. Oleh sebab itu tidak sepatasnya bunga bank diharamkan. Sebab meskipun diidentikkan dengan riba, namun tujuan dan metode pelaksanaannya sama sekali jauh dari yang pernah dipraktekkan di jahiliyyah yang diharamkan dalam al-Quran itu, dan bunga bank lebih tepat dianalogikan dengan jual beli yang didasari atas suka sama suka.
- 2) Berdasarkan ketetapan ulama hasil lokakarya tanggal 19-22 Agustus di bogor bahwa bunga bank sepanjang dipergunakan

dalam kondisi darurat dan kepentingan umum, maka status hukumnya adalah mubah, tetapi jika syarat yang diajukan tersebut tidak terpenuhi, maka bunga bank secara otomatis berstatus hukum haram.

Firman Allah dalam surat Al-baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.....”

Demikian pula, karena Nabi Muhammad SAW membolehkan jual beli As-Salam, yaitu membeli secara kredit terhadap barang yang dijual. Al-Qur'an menjelaskan dalam beberapa ayat bahwa riba haram hukumnya. Ayat yang menjelaskan tentang keharaman riba dalam QS. ar-Rum: 39, sebagai berikut:

وَمَا آتَيْتُم مِّن رِّبَا لِّيَرْبُو فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُو عِنْدَ اللَّهِ وَمَا آتَيْتُم مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمِ الْمُضَعِفُونَ

Artinya :

“Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).”

Terlepas dari pro kontra pandangan umat islam terhadap kredit serta suku bunga didalamnya, maka penulis berpendapat bahwa system kredit yang dilakukan oleh perbankan dan lembaga keuangan lainnya

diperbolehkan, namun dalam pelaksanaannya kredit yang diharamkan apabila kredit yang didalamnya terdapat suku bunga/riba maka haram hukumnya.

B. Tinjauan Umum Tentang Bank

1. Pengertian Bank

Bagi Masyarakat yang hidup di Negara-negara maju, seperti Negara-negara di Eropa, Amerika dan Jepang, mendengar kata bank sudah bukan barang yang asing. Bank sudah merupakan mitra dalam rangka memenuhi semua kebutuhan keuangan mereka. Bank dijadikan sebagai tempat untuk melakukan berbagai transaksi yang berhubungan dengan keuangan seperti tempat mengamankan uang, melakukan investasi, pengiriman uang, melakukan pembayaran atau melaksanakan penagihan.³³

Di samping itu, peranan perbankan sangat mempengaruhi kegiatan ekonomi suatu Negara. Bank dapat dikatakan sebagai darahnya perekonomian suatu Negara. Oleh karena itu, kemajuan Negara yang bersangkutan. Semakin maju suatu Negara, maka semakin besar peranan perbankan dalam mengendalikan Negara tersebut. Artinya keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakatnya.

Negara-negara berkembang, seperti Indonesia, pemahaman tentang bank di negeri ini baru sepotong-sepotong. Sebagian masyarakat hanya memahami bank sebatas tempat meminjam dan menyimpan uang belaka.

³³ Kasmir, 2016, *Bank dan Perbankan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h. 2

Bahkan terkadang sebagian masyarakat sama sekali belum memahami bank secara utuh, sehingga pandangan tentang bank sering diartikan secara keliru. Selebihnya banyak masyarakat yang tidak paham sama sekali tentang dunia perbankan. Semua ini tentu dapat dipahami karena pengenalan dunia perbankan secara utuh terhadap masyarakat sangatlah minim, sehingga tidak mengherankan keruntuhan dunia perbankan pun tidak lepas dari kurang pahamiannya pengelola perbankan di tanah air dalam memahami dunia perbankan secara utuh.

Dunia modern sekarang, peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu Negara sangatlah besar. Hampir semua sector yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Oleh karena itu, saat ini dan di masa yang akan datang kita tidak akan dapat lepas dari dunia perbankan, jika hendak menjalankan aktivitas keuangan, baik perorangan maupun lembaga, baik sosial atau perusahaan.

Pentingnya dunia perbankan, sehingga ada tanggapan bahwa bank merupakan “nyawa” untuk menggerakkan roda perekonomian suatu Negara. Anggapan ini tentunya tidak salah, karena fungsi bank sebagai lembaga keuangan sangatlah vital, misalnya dalam hal penciptaan uang, mengedarkan uang, menyediakan uang untuk menunjang kegiatan usaha, tempat mengamankan uang, tempat melakukan investasi dan jasa keuangan lainnya.

Perbankan secara sederhana diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan

menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya. Pengertian lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan di mana kegiatannya apakah hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya.³⁴

Kemudian menurut Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.³⁵

Dapat disimpulkan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya adalah:³⁶

- a. Menghimpun dana (uang) dari masyarakat dalam bentuk simpanan, maksudnya dalam hal ini bank sebagai tempat menyimpan uang atau berinvestasi bagi masyarakat. Tujuan utama masyarakat menyimpan uang biasanya adalah untuk keamanan uangnya. Sedangkan tujuan kedua adalah untuk melakukan investasi dengan harapan memperoleh bunga dari hasil simpanannya. Tujuan lainnya adalah untuk memudahkan melakukan transaksi pembayaran. Untuk memenuhi tujuan diatas, baik untuk mengamankan uang maupun untuk melakukan investasi, bank menyediakan sarana yang disebut dengan simpanan. Jenis simpanan yang ditawarkan sangat bervariasi

³⁴ *Ibid*, h. 3

³⁵ *Ibid*, h. 4

³⁶ *Ibid*, h. 4

tergantung dari bank yang bersangkutan. Secara umum jenis simpanan yang ada di bank adalah terdiri dari simpanan giro (*demand deposit*), simpanan tabungan (*saving deposit*), dan simpanan deposito (*time deposit*).

- b. Menyalurkan dana ke masyarakat, maksudnya adalah bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat yang mengajukan permohonan. Bank menyediakan dana bagi masyarakat yang membutuhkannya. Pinjaman atau kredit yang diberikan dibagi dalam berbagai jenis sesuai dengan keinginan nasabah. Sebelum kredit diberikan bank terlebih dahulu menilai apakah kredit tersebut layak diberikan atau tidak. Penilaian ini dilakukan agar bank terhindar dari kerugian akibat tidak dapat dikembalikannya pinjaman yang disalurkan bank dengan berbagai sebab. Jenis kredit yang biasa diberikan oleh hampir semua bank adalah seperti kredit investasi, kredit modal kerja dan kredit perdagangan.
- c. Memberikan jasa-jasa bank lainnya, seperti pengiriman uang (*transfer*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari dalam kota (*clearing*), penagihan surat-surat berharga yang berasal dari luar kota dan luar negeri (*inkaso*), *letter of credit* (L/C), *safe deposit box*, bank garans, bank notes, *travellers cheque* dan jasa lainnya. Jasa-jasa bank lainnya ini merupakan jasa pendukung dari kegiatan pokok bank, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana.

Bank merupakan lembaga perantara keuangan antara masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana. Masyarakat kelebihan dana maksudnya adalah masyarakat yang memiliki dana yang disimpan di bank atau masyarakat yang memiliki dana dan akan digunakan untuk investasi di bank. Dana yang disimpan di bank aman karena terhindar dari kehilangan atau kerusakan. Penyimpanan uang di bank di samping aman juga menghasilkan bunga dari uang yang disimpannya. Oleh bank dana simpanan masyarakat ini disalurkan kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana.³⁷

Bagi masyarakat yang kekurangan dana atau membutuhkan dana untuk membiayai suatu usaha atau kebutuhan rumah tangga dapat menggunakan pinjaman ke bank. Kepada masyarakat yang akan diberikan pinjaman diberikan berbagai persyaratan yang harus segera dipenuhi. Masyarakat peminjam juga dikenakan bunga dan biaya administrasi yang besarnya tergantung masing-masing bank.

Arus perputaran uang yang ada di bank dari masyarakat kembali ke masyarakat, dimana bank sebagai perantara dapat dijelaskan sebagai berikut:³⁸

- 1) Nasabah (masyarakat) yang kelebihan dana menyimpan uangnya di bank dalam bentuk simpanan giro, tabungan atau deposito. Bagi bank dana yang disimpan oleh masyarakat adalah sama artinya

³⁷ *Ibid*, h. 5

³⁸ *Ibid*, h. 6

- dengan membeli dana. Nasabah sebagai penyimpan dan bank sebagai penerima titipan simpanan. Nasabah dapat memilih sendiri untuk menyimpan dana dalam bentuk giro, tabungan, atau deposito.
- 2) Nasabah penyimpan akan memperoleh balas jasa dari bank berupa bunga bagi bank konvensional dan bagi hasil bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah. Besarnya jasa bunga dan bagi hasil tergantung dari besar kecilnya dana yang disimpan dan faktor lainnya.
 - 3) Kemudian oleh bank dana yang disimpan oleh nasabah di bank yang bersangkutan disalurkan kembali (dijual) kepada masyarakat yang kekurangan atau membutuhkan dana dalam bentuk pinjaman/ kredit.
 - 4) Bagi masyarakat yang memperoleh pinjaman atau kredit dari bank, diwajibkan kembali untuk mengembalikan pinjaman tersebut beserta bunga yang telah ditetapkan sesuai perjanjian antara bank dengan nasabah. Khusus bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah pengembalian pinjaman disertai dengan system bagi hasil sesuai hukum Islam.

Perantara keuangan bank akan memperoleh keuntungan dari selisih bunga yang diberikan kepada penyimpan (bunga simpanan) dengan bunga yang diterima dari peminjam (bunga kredit). Keuntungan ini dikenal dengan istilah *spread based*. Jenis keuntungan ini diperoleh dari bank jenis konvensional. Sedangkan bagi bank syariah (muamalah) tidak dikenal istilah bunga, karena bank syariah mengharamkan bunga. Dalam bank

syariah keuntungan yang diperoleh dikenal istilah bagi hasil atau profit sharing.

Di samping keuntungan yang diperoleh dari *spread based*, bank juga memperoleh keuntungan dari kegiatan jasa-jasa bank lainnya. Jasa-jasa bank lainnya yang diberikan oleh bank dipungut biaya yang besarnya tergantung dari jenis jasa bank yang digunakan. Biaya yang dipungut meliputi biaya kirim, biaya tagih, biaya administrasi, biaya provisi dan komisi, biaya iuran, biaya sewa dan biaya-biaya lainnya. Keuntungan dari pungutan biaya-biaya ini dikenal dengan nama istilah *fee based*.³⁹

2. Sejarah Perbankan

Sejarah kegiatan perbankan dikenal mulai dari zaman babylonia. Kegiatan perbankan ini kemudian berkembang ke zaman babylonia kuno serta zaman romawi. Pada saat itu kegiatan utama bank hanyalah sebagai tempat menukar uang oleh para pedagang antar kerajaan. Seiring dengan perkembangan perdagangan dunia, maka perkembangan perbankan pun semakin besar. Hal ini disebabkan karena perkembangan dunia perbankan tidak terlepas dari perkembangan perdagangan. Perkembangan perdagangan yang semula hanya di daratan Eropa akhirnya menyebar ke Asia Barat. Bank-bank yang sudah terkenal pada saat itu di benua Eropa adalah Bank Venesia tahun 1171, kemudian menyusul bank og Genoa dan Bak of Barcelona tahun 1320. Sebaliknya perkembangan perbankan di

³⁹ *Ibid*, h. 7

daratan Inggris baru dimulai pada abad ke 16. Namun karena Negara-negara Eropa seperti Inggris, Perancis, Belanda, Spanyol atau Portugis begitu aktif mencari daerah perdagangan yang kemudian menjadi daerah jajahannya, maka perkembangan perbankan pun ikut dibawa ke Negara jajahannya.⁴⁰

Perkembangan perbankan di Indonesia juga tidak terlepas dari era zaman penjajahan Hindia Belanda tempo dulu. Pada saat itu terdapat beberapa Bank yang memegang peranan penting dalam pemerintahan penjajahan Belanda. Bank sudah dikenal dan memegang peranan yang cukup penting di Hindia Belanda adalah:

- 1) De Algemeenevolks Credit Bank
- 2) De Escompto Bank NV
- 3) De Javasche NV
- 4) De Post Paar Bank
- 5) Nederland Handels Maatschappij (NHM)
- 6) Nationalie Handels Bank (NHB)

Disamping bank-bank di atas, terdapat pula bank-bank milik pribumi, China, Jepang dan Eropa lainnya. Bank-bank tersebut antara lain:

- 1) Bank Abuan Saudagar
- 2) Batavia Bank
- 3) Bank National Indonesia
- 4) NV Bank Boemi

⁴⁰ *Ibid*, h. 15

- 5) The Charteredbank of India
- 6) The Yokohama Species Bank
- 7) The Matsui Bank
- 8) The Bank of China

Kemerdekaan Bangsa Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945 telah pula mengubah peta perbankan di Indonesia. Jumlah perbankan di Indonesia bertambah, baik dari segi kuantitas maupun kualitas pelayanan. Beberapa bank milik Belanda dinasionalisir oleh Pemerintah Indonesia. Bank-bank yang ada pada awal kemerdekaan antara lain:⁴¹

- 1) Bank Rakyat Indonesia yang didirikan tanggal 22 Februari 1946. Bank ini berasal dari De Algemene Volkcrediet Bank atau Syomin Ginko.
- 2) Bank Negara Indonesia yang didirikan tanggal 5 Juli 1946 kemudian menjadi BNI 1946
- 3) Bank Surakarta MAI (Maskapai Adil Makmur) tahun 1945 di Solo.
- 4) Bank Indonesia di Palembang tahun 1946
- 5) Bank Dagang Nasional Indonesia tahun 1946 di Medan
- 6) Indonesia Banking Corporation tahun 1947 di Yogyakarta, kemudian menjadi Bank Amerta
- 7) NV Bank Sulawesi di Manado tahun 1946
- 8) Bank Dagang Indonesia NV di Banjarmasin tahun 1949

⁴¹ *Ibid*, h. 16

- 9) Kalimantan Corporation Trading di Samarinda tahun 1950
kemudian merger dengan Bank Pasifik
- 10) Bank Timur NV di Semarang berganti nama menjadi Bank Gemari,
kemudia merger dengan Bank Central Asia (BCA) tahun 1949.

3. Pembagian Bank

Bank dalam praktik dibagi dalam beberapa jenis. Jika ditinjau dari segi fungsinya bank dikelompokkan menjadi tiga jenis, yaitu:⁴²

- a. Bank Sentral
- b. Bank Umum
- c. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Sentral merupakan bank yang mengatur berbagai kegiatan yang berkaitan dengan dunia perbankan dan dunia keuangan di suatu Negara. Di setiap Negara hanya ada satu bank sentral yang dibantu oleh cabang-cabangnya. Di Indonesia fungsi bank sentral dipegang oleh Bank Indonesia (BI). Fungsi Bank Indonesia di samping sebagai bank sentral adalah sebagai Bank sirkulasi, *bank to bank* dan *lender of the last resort*.

Fungsi sebagai bank sirkulasi adalah mengatur peredaran keuangan suatu Negara, sedangkan fungsi bank to bank adalah mengatur perbankan di suatu Negara. Kemudian fungsi sebagai *lender of the last resort* adalah sebagai tempat peminjaman yang terakhir.

⁴² *Ibid*, h. 8

Pelayanan yang diberikan oleh Bank Indonesia lebih banyak kepada pihak pemerintah dan dunia perbankan. Dengan kata lain, nasabah Bank Indonesia dalam hal ini lebih banyak kepada lembaga perbankan.

Tujuan utama Bank Indonesia sebagai Bank Sentral adalah mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah. Untuk mencapai tujuan tersebut Bank Sentral mempunyai tugas menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem devisa serta mengatur dan mengawasi bank.

Bank umum merupakan bank yang bertugas melayani seluruh jasa-jasa perbankan dan melayani segenap lapisan masyarakat, baik masyarakat perorangan maupun lembaga-lembaga lainnya. Bank umum juga dikenal dengan nama bank komersil dan dikelompokkan ke dalam dua jenis, yaitu bank umum devisa dan bank umum non devisa. Bank umum yang berstatus devisa memiliki produk yang lebih luas daripada bank yang berstatus non devisa. Bank umum devisa antara lain dapat melaksanakan jasa berhubungan dengan seluruh mata uang asing atau jasa bank keluar negeri, sedangkan bank non devisa tidak.

Bank Perkereditan Rakyat (BPR) merupakan bank yang khusus melayani masyarakat kecil di kecamatan dan pedesaan. Bank Perkereditan Rakyat berasal dari Bank Desa, Bank Pasar, Lumbung Desa, Bank Pegawai dan bank lainnya yang kemudian dilebur menjadi bank Perkereditan Rakyat. Jenis produk yang ditawarkan oleh Bank Perkereditan Rakyat lebih sempit jika dibandingkan dengan bank umum, bahkan ada

beberapa jenis jasa bank yang tidak boleh diselenggarakan oleh Bank Perkreditan Rakyat, seperti pembukaan rekening giro dan ikut kliring.⁴³

4. Jenis-jenis Bank

Perbankan di Indonesia dalam praktiknya saat ini terdapat beberapa jenis perbankan seperti yang diatur dalam Undang-undang Perbankan. Jika melihat jenis perbankan sebelum keluar Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 dengan sebelumnya, yaitu Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967, maka terdapat beberapa perbedaan. Namun kegiatan utama atau pokok bank sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tidak berbeda satu sama lainnya.

Perbedaan jenis perbankan dapat dilihat dari segi fungsi, serta kepemilikannya. Dari segi fungsi perbedaan yang terjadi terletak pada luasnya kegiatan atau jumlah produk yang dapat ditawarkan serta jangkauan wilayah operasinya. Sedangkan kepemilikan perusahaan dari segi kepemilikan sahamnya. Perbedaan lainnya adalah dilihat dari segi siapa nasabah yang mereka layani apakah masyarakat luas atau masyarakat dalam lokasi tertentu (kecamatan). Jenis perbankan juga dibagi ke dalam bagaimana caranya menentukan harga jual dan harga beli atau dengan kata lain caranya mencari keuntungan.

Adapun jenis perbankan dewasa ini jika ditinjau dari berbagai segi antara lain:⁴⁴

⁴³ *Ibid*, h. 9

⁴⁴ *Ibid*, h. 19

a. Dilihat dari segi fungsinya

Menurut Undang-undang Pokok Perbankan Nomor 14 Tahun 1967 jenis perbankan menurut fungsinya terdiri dari:

- 1) Bank Umum
- 2) Bank Pembangunan
- 3) Bank Tabungan
- 4) Bank Pasar
- 5) Bank Desa
- 6) Lumbung Desa
- 7) Bank Pegawai , dan bank lainnya

Namun setelah keluar Undang-undang Pokok Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya Undang-undang RI Nomor 10 Tahun 1998 maka jenis perbankan berdasarkan fungsinya terdiri dari :⁴⁵

- 1) Bank Umum

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu puladengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah

⁴⁵ *Ibid*, h. 20

Indonesia, bahkan keluar negeri (cabang). Bank Umum sering disebut bank komersil (*commercial bank*)

2) Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Dalam kegiatannya BPR tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya jasa-jasa perbankan yang ditawarkan BPR jauh lebih sempit, jika dibandingkan dengan kegiatan atau jasa bank umum.

Bentuk Bank Pembangunan dan Bank Tabungan yang semula berdiri sendiri dengan keluarnya Undang-undang di atas berubah fungsinya menjadi Bank Umum, sedangkan Bank Desa, Bank Pasar, Lumbung Desa dan Bank Pegawai menjadi Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

b. Dari Segi Kepemilikannya

Segi kepemilikan maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. kepemilikan dapat dilihat dari akta pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan. Jenis bank dari segi kepemilikan adalah:⁴⁶

1) Bank Milik Pemerintah

Merupakan bank yang akte pendirian maupun modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh Pemerintah Indonesia, sehingga seluruh

⁴⁶ *Ibid*, h. 21

keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula. Contoh Bank Negara Indonesia 46 (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Tabungan Negara (BTN), dan Bank Mandiri.

5. Bunga Bank

Kegiatan perbankan sehari-hari ada 2 macam bunga yang diberikan kepada nasabahnya, yaitu:

a. Bunga Simpanan

Bunga yang diberikan sebagai rangsangan atau balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar kepada nasabahnya. Sebagai contoh: jasa giro, bunga tabungan, bunga deposito.

b. Bunga Pinjaman

Bunga yang diberikan kepada para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank. Sebagai contoh: bunga kredit.

Kedua macam bunga ini merupakan komponen utama. Banyak faktor yang mempengaruhi tingkat bunga. Masalah penentuan tingkat bunga ini sangat tergantung pada seberapa besar pasar uang domestik telah diliberalisasikan. Hal ini disebabkan proses penentuan tingkat bunga ini berbeda untuk kondisi derajat keterbukaan sektor *financial* yang berbeda. Sumber pendapatan bunga bank diperoleh dari:

a. Giro

- b. Penempatan pada bank lain, berupa call money, sertifikat deposito, dan kredit
- c. Obligasi
- d. Sertifikat BI
- e. Kredit, berupa pinjaman tetap, pinjaman rekening Koran, pembiayaan bersama, anjak piutang dan kredit lainnya.

6. Hukum Perbankan Menurut Hukum Islam

Berbicara mengenai bunga bank, maka tidak bisa lepas dari yang kata riba. Kata riba berasal dari bahasa Arab yang secara etimologis berarti “tambahan (az-Ziyadah)” atau “kelebihan” yakni tambahan pemabayaran atas uang pokok pinjaman. Ada pendapat lain yang mengatakan bahwa riba merupakan kelebihan sepihak yang dilakukan oleh salah satu dari orang yang sedang bertransaksi.⁴⁷

Firman Allah dalam QS. Ali Imran: 130, yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”

Dari ayat diatas dapat dilihat bahwa bunga bank merupakan salah satu riba, sehingga baik sedikit maupun banyak tetap berhukum haram. Keberadaan bank di dunia memang seringkali menjadi perdebatan diantara para ulama terutama bank konvensional. Ada beberapa pendapat mengenai

⁴⁷ Ahmad Abdullah, Pinjaman Kredit dalam Perspektif Pendidikan Islam, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Volume 3 Nomor 1 Januari-Juni 2019, h.43

penggunaan jasa bank konvensional dalam Islam, ada pihak yang memperbolehkan transaksi dilakukan melalui bank konvensional asalkan tidak menggunakan sistem bunga atau mengambil pinjaman dengan tambahan bunga karena bunga bank menurut Islam adalah riba yang haram hukumnya.

Untuk menghindari pengoperasian bank dengan sistem bunga, Islam memperkenalkan prinsip-prinsip muamalah Islam. Bank Syariah hadir sebagai salah satu solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dengan riba. Dengan demikian, kerinduan umat Islam Indonesia yang ingin melepaskan diri dari persoalan riba telah mendapat jawaban dengan lahirnya bank Islam. Bank Islam lahir di Indonesia sekitar tahun 90-an atau tepatnya setelah ada Undang-undang No. 7 tahun 1992, yang direvisi dengan Undang-undang Perbankan No. 21 tahun 2008 dalam bentuk sebuah bank yang beroperasinya dengan sistem bagi hasil atau bank syariah.

Kaitan antara bank dengan uang dalam suatu unit bisnis adalah penting, namun di dalam pelaksanaannya harus menghilangkan adanya ketidakadilan, ketidakjujuran dan penghisapan dari satu pihak ke pihak lain (baik dengan nasabahnya). Kedudukan bank Islam dalam hubungan dengan para kliennya adalah sebagai mitra investor dan pedagang, sedang dalam hal bank pada umumnya, hubungannya adalah sebagai kreditur atau debitur. Sehubungan dengan jalinan investor dan pedagang tersebut, maka dalam menjalankan pekerjaannya, bank Islam menggunakan berbagai teknik dan metode investasi seperti kontrak mudharabah. Di samping itu, bank Islam

juga terlibat dalam kontrak murabahah. Mekanisme perbankan Islam yang berdasarkan prinsip mitra usaha, adalah bebas bunga.⁴⁸

C. Tinjauan tentang Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 memberikan definisi mengenai sertipikat tanah, yaitu suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.⁴⁹

⁴⁸ Setia Budhi, Pengertian, Peranan dan Perkembangan Bank Syariah di Indonesia, *Jurnal Unimus*, Volume 2 Nomor 1, h.2

⁴⁹ Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

2. Fungsi Sertipikat Tanah

Secara umum fungsi kegunaan dari sebuah sertifikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.⁵⁰

1) Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa, sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁵¹

2) Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Pemberi Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah.

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh

⁵⁰ Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Maju mundur, Bandung, ,h.31.

⁵¹ Adrian Sutedi, *Op. cit*, h. 57

pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.⁵²

D. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, yakni:

- a. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.
- b. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Sifat-sifat dari hak milik membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagaimana hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang

⁵² *Ibid*, h. 194.

“ter” (artinya: paling) kuat dan terpenuh.⁵³ Jadi, sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftar.⁵⁴

Hak milik mempunyai sifat turun-temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya, seperti misalnya, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama.⁵⁵

“Terpenuhi” maksudnya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya, seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari hak milik: menyewakan, membagikan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik tidak berinduk

⁵³ Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cetakan kedua, Universitas Trisaksi, Jakarta, h. 12

⁵⁴ Boedi Harsono, 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djilid kedua, Djambatan, Jakarta, h. 55

⁵⁵ *Ibid*

kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh. Dilihat dari peruntukannya, hak milik tidaklah terbatas. Adapun hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian dan bisa untuk bangunan.⁵⁶

Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mempergunakan tanahnya. Pembatasan itu ada yang secara umum berlaku terhadap masyarakat, dan ada juga yang khusus, yaitu terhadap tanah yang berdampingan, harus saling berdampingan, harus saling menghormati. Sifat dan ciri-ciri hak milik.⁵⁷

- a. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
- b. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya. (Pasal 20 UUPA)
- c. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat. (Pasal 20 jo. Pasal 26 UUPA).
- d. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak

⁵⁶ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan.9, Sinar Grafika, Jakarta, h.61

⁵⁷ *Ibid*, h. 62

menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.

- e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA)
- f. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah. (Pasal 27 UUPA).
- g. Dapat diwakafkan. (Pasal 49 ayat (3) UUPA).

Hak milik menurut UUPA adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut di samping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.⁵⁸

2. Subjek Hak Milik

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 UUPA:

- a. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

⁵⁸ Purnadi Halim Purbacaraka, 1984, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 28

c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun, sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

d. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.⁵⁹

Sesuai dengan asas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 UUPA maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat (2)). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas.

⁵⁹ Boedi Harsono (b), *Op. cit.*, h. 12.

Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (2)). Adapun pertimbangan melarang badan-badan hukum untuk mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik, tetapi cukup hak-hak lainnya, asal ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut Pasal 28, 35, dan 41).⁶⁰

Dengan demikian, dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (Pasal 17). Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, akan tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu *escape-clause* yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya *escape-clause* ini, cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi suatu macam badan hukum diberikan dispensasi oleh pemerintah, dengan jalan menunjukkan badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah (Pasal 21 ayat (2)).

Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam Pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan

⁶⁰ Adrian Sutedi, *Op,cit*, h. 63

untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.⁶¹

Pada dasarnya badan hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh undang-undang serta peraturan lainnya, seperti dapat dilihat dalam PP No. 38 Tahun 1963, bahwa badan-badan hukum yang dapat diberikan hak milik adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya yang dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikan hak guna bangunan atau hak pakai.

3. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan:

⁶¹ *Ibid*, h. 63

- a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena:
 - 1) Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
 - 2) Ketentuan undang-undang.⁶²

Terjadinya hak milik menurut hukum adat contohnya seperti pembukaan tanah. Tanah yang semula hutan, dibuka untuk dikejakan oleh seseorang. Tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, hak milik atas tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka tanah baru mempunyai hak utama untuk menanam tanah itu. Kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah hak pakai. Hak pakai ini lama-kelamaan bisa tumbuh menjadi hak milik karena usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang membuka tanah tadi. Di sini hak pakai bisa tumbuh berubah menjadi hak milik yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA.⁶³

Terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang adalah atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut konversi. Maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu yang berasal dari:

⁶² *Ibid*, h. 64

⁶³ Budi Harsono, *op.cit.* 80

- a. Hak *eigendom* kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat.
- b. Hak *eigendom*, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
- c. Hak milik adat, hak *agrarisch eigendom*, hak *grant sultan* dan yang sejenis, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal.
- d. Hak gogolan yang bersifat tetap.

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut. Hak milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.⁶⁴

4. Pembebasan

Pasal 24 UUPA menyebutkan bahwa penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Pasal ini memberikan kemungkinan untuk membebani hak milik dengan hak atas tanah lain. Kebutuhan nyata dari masyarakat menuntut agar diberikan

⁶⁴ Adrian Sutedi, *op.cit*, h.64

kesempatan kepada bukan pemilik untuk mempergunakan tanah hak milik. Inilah yang menjadi alasan bahwa hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah lainnya. Hak-hak yang dapat membebani hak milik adalah hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang. Selain dari hak-hak atas tanah, hak milik juga dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 25 UUPA bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

5. Peralihan

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26:

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah ternaksud

dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik tersebut adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

6. Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27, hak milik hapus apabila:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - 3) Karena ditelantarkan
 - 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah.

Sebab-sebab dari jatuhnya tanah hak milik kepada negara yang disebutkan dalam Pasal 27 itu kiranya bukan bersifat limitatif, karena kita mengetahui bahwa masih ada sebab-sebab lain. Hak milik juga hapus dan tanahnya menjadi tanah negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan *landreform* yang mengenai pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*.⁶⁵

⁶⁵ *Ibid*, h. 66

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemberian Kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen pada Saat Jaminan Masih Terjadi Peralihan Hak

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu maka dasar dari pemberian kredit sebenarnya adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditur bahwa debitur pada masa yang akan datang mempunyai kesanggupan untuk memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan.⁶⁶ Istilah kredit ini tidak ditemukan dalam BW tetapi diatur dalam Undang-Undang Pokok Perbankan No. 10 Tahun 1998 (UU Perbankan), Pasal 1 butir 11, dimana pengertian kredit disebutkan sebagai berikut:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan 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.

Dari rumusan tersebut diatas dapat diketahui, bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang disepakatinya nasabah tersebut akan membayar lunas kredit yang diberikan oleh bank tersebut. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini

⁶⁶ Miriam Darus Badruzaman, 1978, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, h. 19

merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat juga berjalan dalam beberapa tahun.

Undang-undang Perbankan sama sekali tidak menyinggung tentang macam-macam kredit. Meskipun demikian dalam praktek perbankan kredit-kredit yang pernah diberikan kepada para nasabahnya dapat dilihat dari beberapa segi, yaitu sebagai berikut:⁶⁷

1. Jangka waktunya
2. Kegunaannya
3. Pemakaiannya
4. Sektor yang dibiayai

Dalam literatur hukum, kita tidak mengenal istilah hukum jaminan, sebab kata recht dalam rangkaianannya sebagai Zekerheidsrechten berarti hak, sehingga Zekerheidsrechten adalah hak-hak jaminan. Dengan demikian maka hukum jaminan dapat dirumuskan sebagai “ketentuan- ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditur atas hutang debitur.”⁶⁸

Adapun prinsip-prinsip pemberian kredit yaitu sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali (terlunasi). Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil

⁶⁷ Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Permasalahannya Perbankan dan Permasalahannya*, Djambatan, Jakarta, h. 45

⁶⁸ Ahmad Fauzi, Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan, *Jurnal Unpad*, Bandung, h.91

penilaian kredit. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaian tetap sama. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan sudah menjadi standar setiap bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan prinsip 5C dan 7P serta asas 3R.

Adapun penjelasan untuk analisis dengan 5C kredit adalah sebagai berikut:

a. *Character* (watak)

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi. Seperti gaya hidup, hoby, dan *social standing*nya. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

b. *Capacity* (kemampuan)

Kemampuan nasabahnya dapat dilihat dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

c. *Capital* (modal)

Penggunaan modal efektif atau tidak dapat dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas*, *solvabilitas*, *rentabilitas* dan ukuran lainnya.

Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

d. *Collateral* (agunan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

e. *Condition of economy* (kondisi perekonomian)

Menilai kredit hendaknya juga menilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Kemudian penilaian kredit dengan metode analisis 7P adalah sebagai berikut:

1. *Personality* (kepribadian), yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Seperti: emosi, tingkah laku, dan sikap dalam menghadapi suatu masalah.
2. *Party* (golongan), yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

3. *Perpose* (tujuan), yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Contoh : apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif dan lain sebagainya.
4. *Prospect* (prospek), yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.
5. *Payment* (sumber pembayaran), merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik.
6. *Profitability* (kemampuan untuk membayar keuntungan), untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat.
7. *Protection* (perlindungan), tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Prinsip-prinsip pemberian kredit dinilai dengan menggunakan alat 5 C dan 7 P. dalam praktiknya disamping menggunakan analisis 5 C dan 7 P , maka penilaian suatu kredit layak atau tidak untuk diberikan dapat dilakukan dengan menilai seluruh aspek yang ada. Penilaian dengan seluruh aspek yang ada dikenal dengan nama studi kelayakan usaha. Penilaian dengan model ini

biasanya digunakan untuk proyek-proyek yang bernilai besar dan berjangka waktu panjang. Aspek-aspek yang dinilai antara lain meliputi:⁶⁹

a. Aspek Yuridis / Hukum

Yang dinilai dalam aspek ini adalah masalah legalitas badan usaha, serta izin-izin yang dimiliki perusahaan yang mengajukan kredit. Penilaian dimulai dengan meneliti keabsahan dan kesempurnaan akte pendirian perusahaan, sehingga dapat diketahui siapa-siapa pemiliknya dan besarnya modal masing-masing pemilik. Kemudian juga diteliti kebasahannya dari dokumen atau surat-surat penting lainnya seperti :

- 1) Surat Izin Usaha Industri (SIUP) untuk sector industry
- 2) Surat Izin Usaha perdagangan (SIUP) untuk sector perdagangan
- 3) Tanda Daftar perusahaan (TDP)
- 4) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- 5) Keabsahan surat-surat yang dijaminan misalnya sertifikat tanah dan sertifikat deposito.
- 6) Serta dokumen yang dianggap penting lainnya seperti KTP.

b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Dalam aspek ini yang dinilai adalah besar-kecilnya permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang ini di masa yang akan datang, sehingga diketahui prospek pemasaran produk tersebut. Yang perlu diteliti dalam aspek ini adalah :

⁶⁹*Ibid*, h. 140

- 1) Hasil penjualan atau produksi minimal 3 bulan yang lalu atau 3 tahun yang lalu
- 2) Rencana penjualan dan produksi minimal 3 bulan atau 3 tahun yang akan datang.
- 3) Peta kekuatan pesaing yang ada, seperti *market share* yang dikuasai.
- 4) Prospek produk secara keseluruhan.

c. Aspek Keuangan

Aspek yang dinilai adalah sumber-sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut. disamping itu, hendaknya dibuatkan *cash flow* keuangan perusahaan. Dari *cash flow* ini akan terlihat pendapatan dan biaya-biaya sehingga dapat dinilai layak atau tidak usaha tersebut, termasuk keuntungan yang diharapkan.

Penilaian bank dari segi aspek keuangan biasanya mencakup seperti rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio remabilitas, *payback periode*, *net present value* (NPV), *profitability index* (PI), *Internal rate of return* (IRR), dan *breakeven point* (BEP).

d. Aspek Teknis / Operasi

Merupakan aspek yang membahas masalah yang berkaitan dengan produksi, lokasi, dan *layout*, seperti kapasitas mesin yang digunakan. Masalah lokasi udaha seperti kantor pusat, cabang atau pergudangan.

Demikian pulan dengan masalah *layout* gedung, lay out ruangan, *layout* mesin-mesin termasuk jenis mesin dan teknologi yang digunakan.

e. Aspek Manajemen

Aspek ini digunakan untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumber daya manusia yang dimiliki serta latar belakang pendidikan dan pengalaman sumber daya manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada juga menjadi pertimbangan lain.

f. Aspek Sosial Ekonomi

Aspek sosial ekonomi adalah menganalisis dampaknya yang timbul akibat adanya proyek terhadap perekonomian masyarakat dan sosial masyarakat secara umum seperti:

- 1) Meningkatkan ekspor barang atau sebaliknya mengurangi ketergantungan terhadap impor
- 2) Mengurangi pengangguran
- 3) Meningkatkan pendapatan masyarakat
- 4) Tersedianya sarana dan prasarana
- 5) Membuka isolasi daerah tertentu

g. Aspek Amdal

Amdal atau analisa dampak lingkungan merupakan analisis terhadap lingkungan baik darat, air atau udara, termasuk kesehatan manusia apabila proyek tersebut dijalankan. Analisis ini dilakukan secara mendalam sebelum kredit tersebut disalurkan, sehingga proyek yang

dibiayai tidak akan mengalami pencemaran lingkungan di sekitarnya.

Pencemaran yang sering terjadi antara lain terhadap:

- 1) Kesehatan manusia terganggu.
- 2) Tanah / darat menjadi gersang, erosi.
- 3) Air menjadi limbah berbau busuk, berubah warna atau rasa atau menyebabkan banjir.
- 4) Udara menakibatkan polusi, berdebu, bising, dan panas
- 5) Mengubah tatanan adat-istiadat setempat.⁷⁰

Secara umum prosedur pemberian kredit yaitu dengan melalui beberapa tahap. Calon debitur menyampaikan permohonan kredit dengan mengisi formulir permohonan kredit dan melengkapi berkas-berkas yang dipersyaratkan meliputi:⁷¹

1. Pengajuan berkas-berkas yang berisi antara lain:
 - a. Fotocopy KTP beserta suami/istri
 - b. Surat Keterangan Usaha dari kepala desa atau bukti kepemilikan usaha yang lainnya yang dikeluarkan oleh instansi yang membawahnya.
 - c. Menyerahkan fotocopy bukti kepemilikan jaminan yang sah berupa surat kepemilikan girik, akta tanah, BPKB kendaraan roda 2/4 dengan pengikatan agunan SKUM (surat kuasa untuk menjual) selanjutnya, berkas permohonan diproses sebagai berikut :

⁷⁰*Ibid*, h.142

⁷¹ Wawancara dengan Bapak Oryza Gunarto, Petugas Bank BRI Unit Link Kajen, tanggal 1 Juli 2021

- 1) Dicatat ke buku register permohonan kredit.
- 2) Verifikasi kelengkapan administrasi permohonan kredit apabila kelengkapan administrasinya belum lengkap, maka petugas wajib segera menindak lanjutinya kepada calon debitur untuk segera dilengkapi persyaratan berkasnya.

2. Menganalisa kredit

Petugas analisa kredit melakukan kunjungan ke lapangan (*on the spot*), dengan aktivitas sebagai berikut :

- a. Melakukan verifikasi tentang aktivitas usaha yang dilakukan oleh calon nasabah.
- b. Mengumpulkan data untuk keperluan analisa kredit dengan cara:
 - 1) Wawancara langsung kepada calon debitur.
 - 2) Mengamati aktivitas usaha yang dilakukan calon debitur
 - 3) Melakukan konfirmasi kepada relasi usaha, petugas pasar, tetangga maupun kepada pihak-pihak lain yang mengenal atau mengetahui tentang aktifitas usaha dan karakter calon debitur.
- c. Melakukan verifikasi dan penilaian terhadap jaminan yang diserahkan kepada bank.

3. Keputusan kredit

Proses putusan kredit dilakukan oleh lembaga komite kredit.

4. Pelaksanaan Keputusan kredit

Pelaksanaan keputusan kredit dilakukan oleh petugas yang melaksanakan fungsi administrasi. Setelah kredit diputus, kemudian

dicatat dalam buku register keputusan kredit dan selanjutnya mempersiapkan berkas-berkas untuk pencairan kredit. Setelah realisasi kredit diberikan kemudian, penandatanganan surat-surat yang diperlukan.

5. Penyaluran/penarikan dana

Pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit. Baik diambil sekaligus maupun secara bertahap.

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepada nasabah. Kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji yang pembayarannya akan dilakukan pada suatu jangka waktu yang disepakati. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang dimaksud dengan Bank adalah “badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat banyak.” Salah satu bentuk penyaluran dana adalah dengan memberikan kredit kepada masyarakat. Bank sebagai jaminan dalam pemberian kredit berdasarkan keyakinan, disamping melakukan penilaian terhadap debitur berdasarkan 5C yaitu: watak

(character), kemampuan (capacity), modal (capital), jaminan (collateral), keadaan (condition).⁷²

Bank juga selalu meminta jaminan atau agunan. Bentuk pengamanan kredit dalam praktik perbankan adalah dilakukan dengan pengikatan jaminan. Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat kreditur adalah terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup serta memberikan kepastian hukum bagi kreditur.⁷³

Debitur tidak mampu dalam mengembalikan pokok kredit dan bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Nilai benda jaminan itu biasanya pada saat melakukan taksiran nilainya lebih tinggi jika dibandingkan pokok bunga yang tertunggak.⁷⁴

Fungsi jaminan secara Yuridis adalah untuk kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau hutang piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu perjanjian. Kepastian hukum ini adalah dengan peningkatan jaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia. Lembaga jaminan kebendaan dapat berupa hak tanggungan, kredit verban, fidusia, dan gadai.⁷⁵

⁷² Muhammad Djumhana, 1997, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.394.

⁷³ Tan Kamello, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia*, Alumni, Bandung, h. 2.

⁷⁴ Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grasindo Prasada, Jakarta h. 28-29.

⁷⁵ Mariam Darus Badruzaman, 1998, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia Dalam Hukum Jaminan Indonesia Seri Dasar Hukum Ekonomi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 68.

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.⁷⁶

Apabila melihat kenyataan yang ada dalam masyarakat pada saat ini masih saja ditemukan di tengah-tengah masyarakat bahwa jaminan kredit yang digunakan masih dalam peralihan hak. Seperti yang terjadi di Bank BRI Unit Link Kajen berada di Jalan Raya Mandurejo No.31, Kajen, Pekalongan Jawa Tengah.

Bank Rakyat Indonesia (BRI) adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Pada awalnya Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja dengan nama *De Poerwokertosche Hulp en Spaarbank der Inlandsche Hoofden* atau "Bank Bantuan dan Simpanan Milik Kaum Priyayi Purwokerto", suatu lembaga keuangan yang melayani orang-orang berkebangsaan Indonesia

⁷⁶ Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, h.144.

(pribumi). Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI.⁷⁷

Visi dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Unit Link Kajian yaitu menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah dengan misi melakukan 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 praktek *Good Corporate Governance* (GCG) yang sangat baik, memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan (*stakeholders*). Berdasarkan visi dan misi dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Bank BRI Unit Link Kajian memberikan peluang bagi debitur untuk melakukan pinjaman terhadap bank tersebut dengan mempermudah layanan kredit dengan memperbolehkan jaminan sertifikat Hak Milik yang masih dalam proses peralihan hak.⁷⁸

UUPA Pasal 20 merumuskan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan

⁷⁷ Muhaiminah, Pemberian Kredit Dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (Sk) Camat Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja, *USU Law Journal*, Vol.5.No.1 (Januari 2017), h. 51

⁷⁸ Wawancara dengan Bapak Oryza Gunarto, Petugas Bank BRI Unit Link Kajian, tanggal 1 Juli 2021

terhadap gangguan pihak lain.⁷⁹ Hak milik dapat beralih dan dialihkan, beralih adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain bukan karena perbuatan hukum yang disengaja, akan tetapi karena hukum dengan sendirinya, karena pewarisan. Jadi dengan meninggalnya pemilik tanah maka tanah tersebut dengan sendirinya, karena hukum akan jatuh/pindah kepada ahli warisnya.

Dialihkan adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja. Jadi untuk beralihnya atau pindahnya hak milik tersebut kepada pihak lain harus ada perbuatan tertentu yang memang sengaja untuk mengalihkan hak milik tersebut, peralihan hak yang dimaksudkan terjadi baik karena jual beli, pelepasan hak, maupun karena suatu perjanjian pemberian pembebanan sebagai ikutan perjanjian hutang. Setiap peralihan maupun pembebanan hak-hak atas tanah, baik hak milik maupun hak atas tanah lainnya yang dapat dialihkan kepada pihak lain, atau dibebani haknya maka dalam peraturan undang-undang wajib didaftarkan.⁸⁰

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli terjadi antara 2 (dua) pihak yaitu pihak penjual sebagai pemegang hak atas tanah menjual kepada pihak lainnya yaitu pembeli yang berkeinginan memiliki/mempunyai hak atas tanah tertentu. Adapun pendaftaran peralihan hak-hak atas tanah sebagaimana, diatur lebih lanjut pada pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan: “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan

⁷⁹ Pasal 20 UUPA

⁸⁰ Olan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, 2006, *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, h. 102.

hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸¹

Adanya jaminan dalam pemberian kredit ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, namun istilah yang digunakan dalam Undang-Undang yang menunjuk pada jaminan adalah agunan, beberapa jaminan yang digunakan dalam pemberian kredit oleh bank salah satunya adalah dengan Hak Tanggungan yang dikhususkan pada objek tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah.⁸²

Pemberian Perjanjian Jaminan selalu diikuti dengan adanya perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian utang piutang yang disebut dengan perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminannya juga berakhir. Tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin suatu utang, kalau utang itu sendiri tidak ada. Sifat perjanjian yang demikian itu disebut *accessoir*.⁸³

Untuk dapat membuat perjanjian jaminan, dalam perjanjian pokoknya harus diatur dengan jelas tentang adanya janji-janji tentang jaminan. Dengan janji-janji ini sebagai sumber terbitnya perjanjian jaminan yang dikehendaki

⁸¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal. 37

⁸² Yunisa Ratih, Implementasi Subrogasi dengan Lastgeving Sebagai Instrument Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Lex Renaissance*, No. 1 Vol. 2 Januari 2017: 85 – 95, h.87

⁸³ Gatot Supramono, 1996, *Perbankan Dan Permasalahannya*, Djambatan, Jakarta, h.75

oleh kreditur dan debitur. Jadi membuat perjanjian jaminan merupakan salah satu pelaksanaan dari perjanjian pokok.⁸⁴

Proses pengikatan kredit yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) (Persero) Tbk. Unit Link KAJEN kepada debitur yang menggunakan jaminan sertifikat hak milik atas tanah yang masih dalam proses peralihan hak yaitu :⁸⁵

1. Debitur mengajukan permohonan
2. Debitur menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan Bank, seperti :
 - a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - b. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
 - c. SK 80% dan 100% (untuk 80% khusus bagi PNS, namun jika pegawai swasta juga memilikinya agar turut menyertakannya)
 - d. NPWP (Nomot Pokok Wajib Pajak)
 - e. Fotocopy bukti-bukti berkas pengajuan peralihan hak milik kepada Kantor Pertanahan, yaitu :
 - 1) Surat Permohonan
 - 2) Sertipikat
 - 3) Fotocopy keterangan WNI, apabila pembeli warga keturunan asing yang disyahkan oleh Pengadilan Negeri

⁸⁴ Ahmad Fauzi, Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan, *Jurnal Unpad*, Bandung, h.51

⁸⁵ Wawancara dengan Bapak Oryza Gunarto, Petugas Bank BRI Unit Link KAJEN, tanggal 1 Juli 2021

- 4) Surat Izin Peralihan Hak dari Kepala Kantor Pertanahan bila Peralihan Hak Tanah Pertanian
 - 5) Surat Lampiran Akta sesuai permohonan (Jual Beli / Hibah / Wanis I / Lelang / Ganti Nama)
 - 6) SSB+SSP
 - 7) Fotocopy PBB tahun terakhir yang telah dilegalisir
 - 8) Surat Keterangan Wanis dan fotocopy KTP para ahli wanis
 - 9) Surat Kematian
 - 10) Surat Kuasa apabila tanah tersebut diurus oleh pihak lain (Bermaterai)
 - f. Buku tabungan baik di bank tersebut dan bank lain
 - g. Surat keterangan tempat bekerja (bagi pegawai kontrak)
 - h. Slip gaji 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan terakhir
 - i. Surat keterangan sanggup membayar cicilan kredit dengan baik jika masa pensiunan kerja semakin dekat. Contohnya masa kerja 10 tahun 7 bulan lagi dan calon debitur ingin mengambil kredit 10 tahun maka keterangan atau jaminan dari pimpinan tempat bekerja sangat diperlukan
3. Pemeriksaan lapangan (survey) oleh petugas yang ditunjuk oleh Bank dimana petugas akan memeriksa *cashflow* dari usaha yang dimiliki debitur, survey tersebut dapat dilakukan lebih dari satu kali tergantung dari jumlah pinjaman kredit yang dimohonkan oleh debitur. Petugas

tersebut merupakan Account Officer, Manajemen Pemasaran dan Pimpinan Cabang jika diperlukan.

4. *Analisis memorandum*, yaitu untuk menganalisis dokumen-dokumen yang diberikan oleh debitur dengan keadaan di lapangan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Dasar analisis yang digunakan berupa legal, limit dan leanding yang dijabarkan secara lebih dalam untuk mengukur kelayakan (*feasibility*) proposal kredit seorang calon debitur. Legal dilihat dari sah dan otentiknya berbagai surat dan syarat administrasi yang diajukan oleh seorang calon debitur, seperti keaslian Surat Keterangan Camat, KK, KTP dan lainnya. Limit dilihat dari segi batas kucuran kredit yang dapat diberikan ini biasanya dihitung dengan berapa besar nilai collateral (agunan) yang dimiliki dengan besarnya platform kredit yang diajukan, biasanya perbankan menerapkan minimal 40% dari nilai agunan yang dimiliki. Leanding merupakan keputusan pencairan yang diberikan kepada seorang nasabah setelah memperhitungkan berbagai segi persyaratan dan kelayakan lainnya. Pengucuran kredit ini juga diperhatikan kemungkinan resiko-resiko yang mungkin timbul di masa datang (*future risk*) karena bagaimanapun perbankan harus sangat hati-hati dalam persoalan pengucuran kredit
5. Persetujuan dari pimpinan cabang
6. Eksekusi yaitu dengan meminta kepada notaris untuk membuat perjanjian kredit dengan disertai cover note dari notaris. Cover note

sebagai surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang di buat oleh Notaris. *Cover note* dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik. *Cover note* digunakan untuk menerangkan bahwa akta yang akan dikeluarkan masih dalam proses berjalan serta menerangkan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai rumusan atau prasyarat lahirnya perjanjian ikatan jaminan dari perjanjian pencairan kredit oleh Bank, kemudian Bank dapat melakukan pencairan kredit.

7. Pencairan pinjaman oleh Bank kepada debitur

Proses pengikatan kredit dengan jaminan tanah SHM hanya terletak pada cover note yang dibuat oleh Notaris kepada Bank sebagai janji Notaris untuk segera mensertipikatkan tanah tersebut jika tanah tersebut masih dalam proses peralihan hak di Kantor Pertanahan .

Dalam perjanjian kredit pihak nasabah bank harus sanggup menyediakan benda tertentu yang dikaitkan sebagai jaminan. Hukum jaminan merupakan himpunan tertentu yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangkah hutang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang – undangan yang berlaku saat ini. Jaminan kredit dalam perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu :⁸⁶

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit.

⁸⁶ M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 103

2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur.
3. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan perbankan.

Penyerahan jaminan kredit oleh pihak nasabah kepada perbankan jaminan kredit berupa surat berharga atau berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan hutang sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau janji penanggungan hutang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kepada pemegang jaminan kredit yang diajukan oleh pihak peminjam pada umumnya akan dinilai sebelum diterima sebagai obyek jaminan atas pinjaman yang diberikan. Penilaian perbankan ini meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi.⁸⁷

Dalam pelaksanaan sebuah perjanjian kredit di Bank, Notaris mempunyai tugas dan wewenang :⁸⁸

1. Tugas dan Tanggungjawab Notaris dalam perjanjian kredit sebagai rekanan Bank BRI Unit Link Kajen Notaris PPAT mempunyai beberapa tugas antara lain:
 - a. Bertugas untuk membuat akta perjanjian kredit yang diminta oleh bank. Sebagai bahan pembuat dokumen itu, bank harus memberikan data dan informasi yang sangat jelas dan rinci serta menjelaskan jenis dan materi dokumen kredit yang diminta. Notaris tidak boleh menolak permintaan bank dalam pembuatan akta perjanjian kredit

⁸⁷ *Ibid*, h.3

⁸⁸ Wawancara dengan Bapak Bachtiar, Notaris PPAT di Kajen Pekalongan, tanggal, 2 Juli 2021

kecuali permintaan dari bank atau pihak yang menghadap tersebut bertentangan dengan perundang-undangan, kepentingan umum dan kesusilaan.

b. Atas dokumen kredit yang dibuatnya, Notaris bertanggung jawab atas:

1) Kebenaran, keakuratan dan kelengkapan dokumen yang disajikan.

2) Bocornya rahasia bank, baik yang dilakukan oleh Notaris maupun pegawai atau karyawannya.

3) Permasalahan atas dokumen yang dibuatnya, apabila dikemudian hari terjadi kesalahan dan atau kesengajaan yang dilakukan oleh Notaris atau pegawai atau orang-orang yang membantu pekerjaannya.

c. Notaris bertugas dan bertanggung jawab memberikan panduan, petunjuk, bimbingan kepada bank berkaitan dengan dokumen kredit. Penyuluhan hukum yang dilakukan oleh Notaris wajib diberikan kepada klien yang membutuhkan nasehat hukum berkaitan dengan akta yang akan di buat, sebab tidak semua masyarakat fasih dan paham mengenai hukum yang berkenaan dengan perjanjian yang akan dibuat Notaris melalui pembuatan akta otentik maupun akta bawah tangan.

d. Notaris bertugas membuat dokumen kredit yang final berdasarkan konsep yang telah disetujui oleh bank.

- e. Notaris bertugas mengkonformasikan data tersebut kepada bank apabila terdapat hal-hal yang tidak atau kurang jelas dan menyerahkan konsep dokumen kepada bank.
 - f. Bertugas untuk merahasiakan nama Debitur dan jumlah kredit yang diminta. Tujuan merahasiakan nama debitur dan jumlah kredit yang diminta supaya tidak diketahui oleh pihak lain karena hal ini dianggap sebagai urusan intern antar pihak Notaris, Debitur dan Kreditur.
 - g. Bertugas memasukan kedalam buku register guna untuk didaftarkan ke Pengadilan Negeri. Semua akta yang telah dibuat dan dilegalisasi oleh Notaris harus dimasukan dalam buku register dan didaftarkan ke Pengadilan Negeri agar akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan bila dikemudian hari terjadi permasalahan yang berkaitan dengan akta tersebut dapat diselesaikan menurut aturan yang berlaku.
2. Wewenang Notaris dalam perjanjian kredit sebagai rekanan Bank BRI Unit Link Kajian yaitu:
- a. Wewenang untuk membuat akta perjanjian kredit berdasarkan data dan informasi yang jelas. Hal ini sesuai dengan kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang membuat akta otentik maupun dibawah tangan dalam suatu wilayah hukum yang telah ditentukan mengenai semua perbuatan, perjanjian dan

ketetapan yang di haruskan oleh peraturan perundang- undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik maupun akta bawah tangan sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

- b. Wewenang untuk melegalisasi atau menolak membuat akta perjanjian kredit, dengan alasan-alasan yang dapat diterima oleh hukum atau karena alasan bahwa perjanjian kredit tersebut merugikan baik Kreditur maupun Debitur. Hal ini sesuai dengan kewenangan Notaris menurut Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan wewenang Notaris yaitu melakukan legalisasi akta, antara lain mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan yang dibuat oleh pihak yang berkepentingan dengan mendaftarkan pada buku khusus yang sudah disediakan oleh Notaris.
- c. Wewenang untuk mengesahkan apabila syarat-syarat kelengkapan berkas belum dipenuhi oleh Debitur atau Kreditur. Berkas-berkas tersebut digunakan Notaris untuk administrasi sehubungan dengan pembuatan akta yang dimintakan kepada Notaris.
- d. Wewenang untuk meminta imbalan atas jasanya berupa uang dari bank atas pembuatan, pengurusan dan penyelesaian dokumen yang

telah dilakukannya, yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan antara nasabah dengan Rekanan yang diketahui oleh bank, dengan memperhatikan tingkat kesulitan pekerjaannya, kelaziman dan ketentuan yang berlaku.

Keberadaan Notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat akan pentingnya alat bukti yang kuat dalam setiap peristiwa hukum. Oleh karena itu, Notaris menjalankan tugas dan jabatannya kepada masyarakat harus dengan baik. Hal tersebut hanya dapat terlaksana jika Notaris berperilaku dan berpedoman sesuai dengan apa yang tertuang dalam Undang – Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Kedua ketentuan tersebut dilengkapi dengan sanksi yang tegas bagi para pelanggarnya.⁸⁹

Perjanjian kerjasama antara bank dan Notaris telah melanggar ketentuan Undang – Undang Jabatan Notaris dan ketentuan Kode Etik Notaris. Didasari pertimbangan bahwa Notaris kerap diminta bank membuat perjanjian kredit di bawah intervensi bank. Klausul perjanjian pun lebih banyak ditentukan oleh bank, selain itu pada dasarnya Notaris sebagai pejabat publik tentunya harus melayani kepentingan masyarakat yang menghadap kepadanya tanpa harus ada pengikatan sebelumnya. Dalam hal pemberian kredit yang didasari dengan suatu perjanjian kredit, maka perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu

⁸⁹ Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung, h. 6.

sendiri.⁹⁰

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, tanah yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum .
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang. Sehubungan dengan adanya persyaratan tersebut, yang merupakan obyek Hak Tanggungan adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 jo dengan Pasal 27 UUHT adalah:
 - a. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UU Pokok Agraria yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan;
 - b. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang- Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun:
 - 1) Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara dan;
 - 2) Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah hak-hak tersebut diatas.

⁹⁰ Sarana Widia dan Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit*, Cipta Jaya, Jakarta, h. 43.

- c. Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUHT: Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.⁹¹

Sebagaimana halnya dengan Hipotik maka terhadap Hak Tanggungan juga diberikan sifat hak kebendaan. Sifat hak kebendaan adalah:

1. Mempunyai hubungan langsung dengan/atas benda tertentu yang dalam hubungan dengan hak jaminan, benda itu adalah milik pemberi Hak Tanggungan;
2. Dapat dipertahankan maaupun ditujukan kepada siapa saja (semua orang);
 - a. Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti benda di tangan siapapun benda itu berada.
 - b. Yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi.
 - c. Dapat dipindah tangankan/ kepada orang lain.

Hak kebendaan dengan ciri-cirinya seperti tersebut diatas, terutama ciri *droit de suite* yaitu mengikuti bendanya ke dalam tangan siapapun ia berpindah, memberikan kepada kreditur suatu hak jaminan yang lebih baik/kuat dibanding dengan hak pribadi, sebab hak itu mengikuti bendanya. Dan kalau hak itu mengikuti bendanya ke dalam tangan siapapun ia berpindah, maka hal itu sama saja dengan mengatakan bahwa hak itu bisa ditujukan

⁹¹ Ahmad Fauzi, *op.cit*, h.96

kepada siapa saja, tidak tertentu orangnya yaitu siapa saja, yang di dalam tangannya kreditur menemukan jaminan itu.⁹²

Pengajuan kredit di Bank BRI Unit Link Kajen dengan jaminan menggunakan hak atas tanah milik yang status kepemilikannya masih dalam proses peralihan hak di Kantor Pertanahan harus dilakukan dengan membuat perjanjian tertulis supaya mengikat bagi para pihak dan menjadi dasar bukti yang kuat jika suatu hari terjadi suatu sengketa. Hal tersebut dipertegas dalam pasal 10 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1990 Tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa dalam pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Janji tersebut dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Proses pembebanan Hak Tanggungan dengan tanah milik yang masih dalam proses peralihan hak di Kantor Pertanahan didahului dengan adanya janji pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan atas Debitur dalam perjanjian pokok dan bertanda tangan dalam SKMHT bersama-sama dengan Debitur dan Kreditur dihadapan Notaris. Setelah SKHMT terdaftar maka setelah itu dilakukan Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dalam waktu selambat-lambatnya 1

⁹² Satrio, *Op.cit.* h 237

bulan, seperti yang dijelaskan pada pasal 15 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁹³

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus sesuai dengan pasal 11 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam APHT tersebut memuat janji-janji yang sudah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, namun para pihak dapat membuat janji-janji lain asalkan tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hal ini didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, hal ini berarti memberikan kebebasan sedemikian rupa sehingga setiap orang berhak dan bebas untuk membuat atau mengadakan perjanjian yang mengandung apa saja yang sesuai dengan kehendak para pihak yang berjanji, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Janji-janji yang tercantum dalam APHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji, seperti yang tercantum dalam Pasal 12 Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁹⁴

Aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu,

⁹³ Wawancara dengan Bapak Bachtiar, Notaris PPAT di Kajen Pekalongan, tanggal, 2 Juli 2021

⁹⁴ Yunita Krysna, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *Jurnal Privat Law*, Vol. IV No. 2 Juli - Desember 2016, h.147

praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula di laksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Maksud adanya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan tersebut adalah dimaksudkan guna memberi dan memberikan perlindungan yang seimbang dan baik terhadap penerima kredit dan pemberi kredit dengan diperlakukannya lembaga hak jaminan yang kuat serta mem- berikan kepastian hukum pula . Hak Tanggungan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian kredit, kepastian dan perlindungan hukum tersebut bisa dilihat dari adanya syarat spesialitas dan syarat publisitas.

Perlindungan hukum dibagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan Hukum Preventif merupakan Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban, sedangkan Perlindungan hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Dalam proses pembuatan APHT Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menerangkan berbagai hal yang tercantum dalam APHT serta menerangkan

segala akibat apabila Debitur wanprestasi yang dapat mengakibatkan pemberi Hak Tanggungan dirugikan. Perlindungan hukum preventif juga diberikan oleh Notaris yaitu dengan pembuatan akta perjanjian kredit. Akta perjanjian kredit bersifat mengikat para pihak yang membuatnya. Dalam akta perjanjian kredit harus disebutkan secara jelas para pihak yg terlibat, jumlah hutang yang harus dibayar serta jatuh temponya, dan juga jaminan yang digunakan untuk menjamin hutang harus disebutkan secara spesifik.

Perlindungan hukum represif dalam Hak Tanggungan terdapat pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur tentang sanksi administratif yang dijatukan kepada pejabat, yaitu PPAT dan Notaris karena lalai atau melanggar ketentuan yang diatur dalam hal pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dalam pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan dan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan PPAT dan Notaris harus mengedepankan keaslian data maka diharapkan tidak adanya suatu rekayasa data. Dengan adanya sanksi bagi pejabat maka para pejabat akan lebih dapat bertanggung jawab dalam melakukan pekerjaannya, dan dengan pekerjaan pejabat yang sesuai dengan peraturan tersebut maka dapat memberikan perlindungan bagi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan, karena pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan akan mendapatkan pelayanan yang baik.

Pemberian kredit kepada debitur sebuah perbankan juga harus memikirkan tentang berapa batas maksimum pemberian kredit yang dianggap layak atau tidak mengganggu modal bank karena kestabilan modal perbankan

merupakan salah satu prasyarat penting bagi operasional sebuah perbankan. Bank Indonesia menetapkan tidak boleh melebihi 30% dari modal bank tersebut dan sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁹⁵ Keberadaan *cover note* merupakan jaminan kepastian hukum dari aturan umum Negara yang hanya mengakui tanah yang bersertipikat SHM yang dapat dijadikan Hak Tanggungan sehingga dengan adanya *cover note* maka tanah tersebut dapat dijadikan jaminan tetapi dengan janji akan disertipikatkan, sebab *cover note* merupakan janji notaris kepada bank untuk menyelesaikan urusan yang diberikan oleh bank karena jaminan dengan tanah SHM yang masih dalam proses peralihan hak di Kantor Pertanahan tidak akan dapat dilakukan pencairan dana apabila tanah tersebut tidak di sertipikatkan. Selain itu, pekerjaan maupun usaha yang dimiliki oleh debitur dapat dijadikan sebagai kepastian hukum dalam membayar kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur sehingga pinjaman yang diminta oleh debitur akan disesuaikan dengan

⁹⁵Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung: h.23.

cashflow usaha yang dimiliki oleh debitur sebagai first way out oleh bank. Hal ini sesuai dengan “penilaian kredit yang dikenal dengan 5C, yaitu : Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of economy”.⁹⁶

Berakhirnya suatu jaminan atas suatu kredit dapat terjadi jika dalam keadaan pelunasan atas kredit dan kredit tersebut menunggak (macet). Keadaan jika kredit tersebut lunas, maka jaminan tersebut dikembalikan kepada debitur sedangkan keadaan kredit macet (wanprestasi) maka jaminan tersebut akan berpindah kepada kreditur dan kemudian dilelang sebagai pelunasan kredit.



⁹⁶ Wawancara dengan Bapak Bachtiar, Notaris PPAT di Kajen Pekalongan, tanggal, 2 Juli 2021

B. Hambatan dan Solusi dalam Proses Pemberian Kredit pada Bank BRI Unit Link Kajian pada Saat Jaminan Masih Terjadi Peralihan Hak

Pelaksanaan pemberian kredit antara pihak Bank dan kreditor harus ada persetujuan atau perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian antara debitur dan kreditor (bisa berupa Bank) yang melahirkan hubungan utang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, perjanjian kredit disebut juga dengan perjanjian pokok yang bersifat riil.⁹⁷

Guna melindungi uang yang dikucurkan lewat kredit dari risiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pagar pengaman. Kondisi sebaik apapun atau dengan analisis sebaik mungkin, resiko kredit macet tidak dapat dihindari. Pagar pengaman yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitur. Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dan resiko kerugian, baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Lebih dari itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban, sehingga si nasabah akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan kredit yang diambilnya.

Kredit dapat diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat jika nasabah mengalami suatu kemacetan, maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya, dengan jaminan kredit relative

⁹⁷ Dessy Andiyaningsih, Umar Ma'ruf, Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan di Kabupaten Banjarnegara, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018, h.89

lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut.⁹⁸

a. Kredit dengan Jaminan

- 1) Jaminan benda berwujud, yaitu jaminan dengan barang-barang seperti tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin-mesin/peralatan, tanaman/kebun/sawah, dan lainnya.
- 2) Jaminan benda tidak berwujud, yaitu benda-benda yang dapat jaminan seperti sertifikat, sertifikat obligasi, sertifikat tanah, sertifikat deposito, rekening tabungan yang dibekukan, rekening giro yang dibekukan, promes, wesel dan surat tagihan lainnya.
- 3) Jaminan orang, yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang yang menyatakan kesanggupan untuk menanggung segala resiko apabila kredit tersebut macet. Dengan kata lain, orang yang memberikan jaminan itulah yang akan menggantikan kredit yang tidak mampu dibayar oleh nasabah.

b. Kredit Tanpa Jaminan

Kredit tanpa jaminan maksudnya adalah bahwa kredit yang diberikan bukan dengan jaminan barang tertentu. Biasanya kredit ini diberikan untuk perusahaan yang memang benar-benar bonafit dan profesional. Sehingga kemungkinan kredit tersebut macet sangat kecil. Kredit tanpa jaminan hanya mengandalkan kepada penilaian terhadap proyek

⁹⁸Kasmir, 2014, *Dasar-Dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.125

usahanya atau dengan pertimbangan untuk pengusaha-pengusaha yang memiliki loyalitas yang tinggi.

Jaminan dalam dunia usaha Perbankan merupakan salah satu upaya agar pinjaman yang diberikan kepada debitur dibayarkan kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dengan mendapatkan hasil berupa laba dari usaha tersebut. Kenyataan yang terjadi akhir-akhir berdasarkan pemberitaan media massa dan literature-literature kepustakaan yang ada, adalah berbagai hambatan dalam "mengambil" barang jaminan untuk melunasi utang sesuai dengan perjanjian utang piutang dengan debitur dan juga kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi agunan.⁹⁹

Praktik kemacetan suatu kredit disebabkan oleh dua unsur berikut:¹⁰⁰

1. Pihak Perbankan

Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya atau salam dalam melakukan perhitungan. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif dan akal-akalan.

2. Pihak Nasabah

Pihak nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat dua hal, yaitu:

⁹⁹ Marulak Pardede, Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pemberian Kredit di Indonesia, *Laporan Akhir Penelitian Hukum*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan HAM RI, 2006, h.9

¹⁰⁰*Ibid*, h. 148

- a. Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan lacer. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar walaupun sebenarnya nasabah mampu.
- b. Adanya unsur tidak sengaja. Artinya si debitur mau membayar, akan tetapi tidak mampu. Sebagai contoh kredit yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, hama, banjir, dan sebagainya, sehingga kemampuan untuk membayar kredit tidak ada.

Upaya pihak bank melakukan penyelamatan kredit macet, agar tidak menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama kredit terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi kredit yang sengaja lalai untuk membayar. Terhadap kredit yang mengalami kemacetan sebaiknya dilakukan penyelamatan, sehingga bank tidak mengalami kerugian. Penyelamatan terhadap kredit macet dilakukan dengan cara antara lain:¹⁰¹

1. *Rescheduling*

Suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran. Dalam hal ini si debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit pembayaran kredit, misalnya perpanjangan jangka waktu kredit enam bulan menjadi

¹⁰¹*Ibid*, h. 49

satu tahun, sehingga si debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

2. *Reconditioning*

Reconditioning maksudnya adalah bank mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:

- a. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok.
- b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu.

Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu maksudnya hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.

- c. Penurunan suku bunga

Penurunan suku bunga dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika bunga per tahun sebelumnya dibebankan 20% per tahun diturunkan menjadi 18% per tahun.

Penurunan suku bunga akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.

- d. Pembebasan bunga

Pembebasan suku bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah tidak akan mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.

3. *Restructuring*

Restructuring merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan dana tambahan dan usaha yang dibiayai memang masih layak. Tindakan ini meliputi :

- a. Dengan menambah jumlah kredit
- b. Dengan menambah *equity*
- c. Dengan menyetero uang tunai tambahan dari pemilik

4. Kombinasi

Kombinasi merupakan kombinasi dari tiga jenis diatas. Seorang nasabah dapat saja diselamatkan dengan kombinasi antara *Rescheduling* dengan *Restructuring*, misalnya jangka waktu diperpanjang, pembayaran bunga ditunda atau *reconditioning* dengan *Rescheduling* misalnya jangka waktu diperpanjang modal ditambah.

5. Penyitaan jaminan, merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya iktikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.¹⁰²

Dalam pemberian kredit, pihak bank harus memperhatikan secara cermat mengenai proses pemberian kredit. Proses pemberian kredit dipandang untuk mengetahui letak kesalahan dan kekurangan, serta mencari apabila suatu saat terjadi masalah. Upaya-upaya pihak bank dalam mengamankan dana yang disalurkan juga sangat penting, karena untuk mengatasi agar pihak bank tidak

¹⁰²*Ibid*, h. 151

menderita kerugian. Dalam pemberian kredit pihak bank juga harus mempertimbangkan hambatan – hambatan yang timbul, karena untuk mengantisipasi supaya pihak bank (kreditur) dapat memilih caracara yang harus ditempuh agar tidak terlalu banyak mengandung resiko.¹⁰³

Dalam proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak mengalami beberapa kendala antara lain :

1. Hambatan Intern

- a. Hambatan yang dialami Notaris

Surat order notaris dari Bank yang seharusnya sudah diterima pihak notaris minimal 1 hari sebelum diadakan pengikatan, agar pihak notaris bisa melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun pada prakteknya seringkali terjadi berkas baru diterima notaris 2 jam sebelum akad kredit. Hal ini tentunya menjadi hambatan besar bagi pihak notaris untuk melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke BPN karena waktu yang terbatas.¹⁰⁴

- b. Hambatan yang dialami oleh Pihak Bank

Pihak Bank kesulitan dalam pembuatan akta otentik dihadapan Notaris dalam waktu dan tempat yang bersamaan. Banyaknya beban

¹⁰³ Lanang Galuh, Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia, *Naskah Publikasi*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2013, h.6

¹⁰⁴ Wawancara dengan Bapak Bachtiar, Notaris PPAT di Kajen Pekalongan, tanggal, 2 Juli 2021

tugas Notaris menyebabkan Notaris tidak dapat setiap waktu melayani bank dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Pada praktiknya kadangkala Notaris mengirimkan pegawainya ke bank untuk memproses akta perjanjian kredit. Selain itu kesibukan direktur bank menyebabkan tidak dapat melakukan perjanjian kredit bersama dengan nasabah bank secara bersama di hadapan Notaris. Penandatanganan akta perjanjian kredit kadang dilakukan pada waktu dan tempat yang berbeda.¹⁰⁵

2. Hambatan Ekstern

Faktor dari masyarakat yang hendak mengajukan pinjaman kredit dengan jaminan hak milik atas tanah yang masih dalam proses peralihan hak yaitu kurangnya pengetahuan hukum tentang hak kepemilikan atas tanah dan pengetahuan tentang perbankan, sehingga saat proses pengajuan dan melengkapi berkas-berkas yang diminta oleh Bank masyarakat masih banyak yang kebingungan.

Adapun solusi yang memungkinkan dilakukan terhadap hambatan-hambatan tersebut adalah.¹⁰⁶

1. Memberikan penyuluhan kepada pihak bank tentang prosedur order yang dilakukan kepada notaris
2. Memberikan pemahaman kepada pihak bank agar berkas yang sudah diserahkan kepada notaris benar-benar telah disetujui oleh pihak calon

¹⁰⁵ Wawancara dengan Bapak Oryza Gunarto, Petugas Bank BRI Unit Link Kaje, tanggal 1 Juli 2021

¹⁰⁶ *Ibid*

debitur baik bunga maupun biaya administrasi dan asuransi, agar perjanjian yang ditandatangani dalam waktu yang terpisah tidak menimbulkan kesalahan di kemudian hari.

3. Pengadaan sosialisasi hukum kepada masyarakat tentang pertanahan. Sosialisasi ini dapat dilakukan dengan kerjasama antar Badan Pertanahan, Notaris/PPAT maupun perbankan, sehingga masyarakat yang akan mengajukan kredit tidak bingung dengan proses-proses yang harus dilakukannya.

Demi terwujudnya kepastian hukum serta perlindungan bagi masyarakat, solusi-solusi diatas harus dimaksimalkan. Seperti halnya peranan Notaris yang sangat penting dan akan terganggu jika mengalami banyak hambatan. Peran Notaris dalam sistem pemberian kredit yang dilakukan pihak perbankan adalah untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit. Selain itu peran Notaris juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan yang berupa Hak Tanggungan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah di mata hukum atau tidak atau untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang jaminan Hak Tanggungan yang di jadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum. Akta perjanjian yang dilegalisir atau *warmarking* dan di cek oleh Notaris ini merupakan suatu hal yang dilakukan untuk mengurangi faktor negatif misalnya bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, dan jasa diberikan oleh bank betul-betul terjamin keabsahan dan pengembaliannya

atau mempermudah pihak bank sendiri untuk mengeksekusi barang jaminan seandainya kelak dikemudian hari Debitur cidera janji atau muncul permasalahan hukum lainnya.

Berdasarkan teori kepastian hukum, peran Notaris dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu membuat akta perjanjian kredit memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya. Kewenangan utama dari Notaris adalah untuk membuat akta otentik, untuk dapat suatu akta memiliki otensitasnya sebagai akta otentik agar dapat menjamin kepastian hukum maka harus memenuhi ketentuan sebagai akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara



C. Contoh Akta / Litigasi yang berkaitan

AKTA PERJANJIAN KREDIT

Nomor : 43.

Pada hari ini Rabu, tanggal dua puluh tiga Desember duaribu dua puluh (23-12-2020), pukul sepuluh (10.00) Waktu Indonesia Barat.

Berhadapan dengan saya **BACHTIAR, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor : AHU-540.AH.02.01 Tahun 2013 tanggal enambelas September duaribu tigabelas (16-9-2013) diangkat selaku Notaris di Kabupaten Pekalongan, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini --

I. Tuan SIGIT HARGONO, Sarjana Ekonomi, tempat tanggal lahir Pekalongan, sembilan Juni seribu sembilanratus tujuh puluh sembilan (09-06-1979), Pimpinan Cabang BRI Unit Link Kajen, bertempat tinggal di Pekalongan, Jalan Tambor Nomor 37, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Watuhelah, Kecamatan Kajen, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374290966690001, yang untuk sementara waktu berada di Kabupaten Pekalongan -----

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut dan bersama-sama bertindak sebagai kuasa sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dari Perseroan Terbatas yang akan disebut di bawah ini, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 1 (satu) Nopember 2019 (duaribu sembilan belas), yang aslinya dilekatkan pada menit

akta ini, selaku Kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, sah mewakili Perseroan Terbatas BANK RAKYAT INDONESIA, berkedudukan di Kabupaten Pekalongan; -

selanjutnya disebut "BANK" sebagai Pihak Pertama -----

II. Nyonya NURUL INAYAH, lahir di Pekalongan, pada tanggal tujuh April seribu sembilanratus delapanpuluh tiga (07-04-1983), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Nyamok, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kajen, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322050704830004, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yang hadir dihadapan Saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu **Tuan AHMAD HANDOKO**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh sembilan Mei seribu sembilanratus delapanpuluh tujuh (29-05-1987), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di sama dengan istrinya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322076505370002. -----

Selanjutnya disebut "PEMINJAM" sebagai Pihak Kedua.-----

BANK dan PEMINJAM dalam kedudukan mereka masing – masing seperti disebut diatas, dengan ini telah setuju untuk membuat Perjanjian Kredit dengan syarat – syarat sebagai berikut : -----

-----**PASAL 1.**-----

BANK memberikan kepada PEMINJAM fasilitas kredit sebesar atau sampai sejumlah **Rp. 425.000.000,- (empatratus duapuluh lima juta Rupiah)** yang dipergunakan untuk konsumtif jumlah pinjaman tersebut tidak termasuk bunga dan biaya provise dan atau biaya administrasi. Kredit mana dalam jangka waktu berlakunya

Perjanjian Kredit tersebut diterimakan oleh BANK kepada PEMINJAM secara sekaligus, dan bersama ini PEMINJAM mengakui telah menerima kredit tersebut dengan cukup dari BANK dan sebagai tanda penerimaan uang tersebut PEMINJAM akan menerbitkan Surat Bukti Penerimaan uang bermeterai cukup dan atau disamping itu Perjanjian Kredit ini dapat juga dianggap sebagai tanda penerimaan uang yang sah atau kwitansi.-----

----- **PASAL 2.** -----

Perjanjian Kredit ini berlangsung untuk jangka waktu 12 (duabelas) bulan lamanya yang dimulai pada tanggal duapuluh delapan Desember duaribu duapuluh (28-12-2020) sehingga segala jumlah kredit berikut bunga – bunga, denda – denda dan biaya – biaya lainnya harus dibayar lumas oleh PEMINJAM selambat-lambatnya pada tanggal duapuluh delapan Desember duaribu duasatu (28-12-2021) tanpa mengurangi ketentuan pasal 3 dan 6 dibawah ini, atas permintaan secara tertulis dari pihak PEMINJAM, BANK dapat memberikan persetujuan untuk memperpanjang/ memperbarui Perjanjian Kredit ini dengan syarat – syarat yang dikehendaki oleh pihak BANK.-----

----- **PASAL 3.** -----

Jumlah kredit tersebut akan dibayarkan kembali oleh PEMINJAM dengan jadwal pelunasan sebagai berikut : Peminjam wajib mengembalikan pinjaman tersebut di atas dengan cara mengangsur setiap bulan sebesar Rp. 7.437.500 (tujuh juta empatratus tigapuluh tujuh ribu limaratus Rupiah) selama 12 (duabelas) bulan, dimulai tanggal duapuluh delapan Desember duaribu duapuluh (28-12-2020) selanjutnya setiap bulan berturut –turut pada tanggal yang sama dan berakhir pada tanggal duapuluh delapan Desember

duaribu duasatu (28-12-2021). Angsuran tersebut diatas sudah termasuk bunga sebesar 1.75 % per tahun. Bunga dihitung menurut metode “tujuh delapan” atau metode yang menggunakan perhitungan bunga menurut (some of the year digit). BANK diberi kuasa oleh PEMINJAM untuk sewaktu- waktu merubah suku bunga kredit semata – mata berdasarkan pertimbangan BANK, tanpa BANK perlu mendapat persetujuan terlebih dahulu dari PEMINJAM. Pembayaran tersebut akan dilakukan oada dan di kantor BANK atau pada tempat lainnya yang ditunjuk oleh BANK, dan PEMINJAM akan mendapat kwitansi angsuran dari BANK.-----

----- **PASAL 4.** -----

PEMINJAM wajib membayar setiap angsuran tepat pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam pasal 3 diatas. Untuk setiap keterlambatan pembayaran tersebut baik sebagian atau seluruh angsuran sebagaimana yang telah ditetapkan, PEMINJAM akan dikenakan **sanksi denda sebesar 5% (lima persen) perhari dari jumlah yang tertunggak.** Denda sebagaimana disebut di atas dapat ditagih seketika dan sekaligus dan dalam hal ini lewatnya jadwal pelunasan dan atau jangka waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian ini saja, sudah merupakan bukti akan lalainya PEMINJAM, sehingga tidak perlu dilakukan peneguran atau surat lain sejenisnya sebagai bukti keterlambatan tersebut.-----

----- **PASAL 5.** -----

Menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 tersebut diatas, maka dalam hal terjadi salah satu kejadian dibawah ini, BANK berhak sewaktu-waktu tanpa memperhatikan suatu tenggang waktu tertentu memutuskan perjanjian ini seketika dan

sekaligus terhadap seluruh hutang PEMINJAM yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini baik hutang pokok maupun bunga – bunga dari padanya dan ongkos – ongkos atau beban lainnya apapun sampai pada hari dilunasi semua apa yang harus dibayar PEMINJAM pada BANK berdasarkan perjanjian ini dan/ atau setiap aksep yang telah diterbitkan menurut perjanjian ini, dapat ditagih oleh BANK dan karena itu surat pernyataan alpa atau peringatan lebih lanjut baik yang disampaikan melalui juru sita dan/ atau siapapun, tidak diperlukan lagi, yaitu :-----

a. Jika PEMINJAM lalai membayar tagihan – tagihan BANK baik jumlah – jumlah hutang pokok, bunga atau provise pada dan menurut cara yang ditentukan dalam atau berdasarkan perjanjian ini dan/ atau sesuatu tambahan dari padanya, dan/ atau dalam aksep yang diterbitkan, lewatnya waktu akan cukup membuktikan kelalaian PEMINJAM hingga tidak diperlukan peringatan apapun lebih lanjut.-----

b. Jika pernyataan surat keterangan atau dokumen – dokumen lain yang diberikan PEMINJAM dalam atau berhubungan dengan perjanjian ini dan/ atau sesuatu tidak benar mengenai hal yang oleh BANK dianggap penting.-----

c. Jika PEMINJAM atau pihak yang menanggung pembayaran tertib oleh PEMINJAM dari segala jumlah yang sewaktu –waktu terhutang oleh PEMINJAM pada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit ini, selanjutnya disebut “PENANGGUNG” (bila ada) memohon penundaan pembayaran (surseance van betaling) atau menurut pendapat BANK dari lain – lain hal ternyata PEMINJAM dan/ atau PENANGGUNG tidak mampu membayar hutang – hutangnya dinyatakan pailit atau bila PEMINJAM dan/ atau PENANGGUNG dinasionalisir, diambilalih, atau karena apapun juga tidak berhak

lagi mengurus dan menguasai kekayaan baik seluruh atau sebagian.-----

d. Jika PEMINJAM atau PENANGGUNG (bila ada) oleh karena apapun juga menghentikan usaha – usahanya atau (bila berbentuk badan hukum) baik berdasarkan putusan – putusan pemegang – pemegang saham atau karena hukum atau PENANGGUNG (bila tidak berbentuk badan hukum) meninggal dunia.-----

e. Bila PEMINJAM atau PENANGGUNG (bila ada) seluruhnya atau sebagian disita oleh orang lain atau terlibat perkara di depan pengadilan atau di depan instansi Pemerintah lainnya.-----

f. Jika menurut BANK, PEMINJAM lalai, tidak dapat atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya ketentuan dalam perjanjian ini dan/ atau suatu tambahan dari padanya lain dari pada yang disebut dalam kalimat (a) di atas, bila terjadi kealpaan/ pelanggaran menurut syarat – syarat yang diuraikan dalam salah satu akte pemberian jaminan termasuk dalam pasal 6 di bawah ini atau Surat Penanggungan yang ditandatangani PENANGGUNG (bila ada) dan/ atau suatu aksep, yang telah diterbitkan berdasarkan perjanjian ini.-----

g. Bila PEMINJAM atau PENANGGUNG (bila ada) tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian dengan pihak ketiga hingga dapat mengakibatkan sesuatu tagihan pihak ketiga terhadap PEMINJAM dan/ atau PENANGGUNG (bila ada) dapat ditagih sebelum waktunya.-----

h. Jika terjadi kejadian apapun yang menurut pendapat BANK akan dapat mengakibatkan PEMINJAM atau PENANGGUNG (bila ada) tidak dapat memenuhi kewajibannya yang tersebut dalam atau berdasarkan Perjanjian Kredit ini. -----

----- **PASAL 6.** -----

Untuk menjamin pembayaran kembali sebagaimana mestinya dari segala sesuatu yang sewaktu –waktu terhutang oleh PEMINJAM pada BANK diantaranya karena hutang – hutang yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan Perjanjian Kredit yang akan dibuat di kemudian hari, atau karena apapun, sebelum penarikan berdasarkan Perjanjian Kredit ini dilakukan oleh PEMINJAM, atas bebannya, PEMINJAM wajib memberikan jaminan – jaminan pada BANK yang cukup memuaskan dan dapat diterima BANK yang berupa 1 (satu) Sertipikat Hak Milik yaitu : -----

Hak Milik Nomor 558/ Nyamok, dengan luas tanah $\pm 3.085 \text{ m}^2$ (lebih kurang tiga ribu delapan puluh lima meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14/06/2010, Nomor : 00365/Nyamok/2010, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.10.06.05878 atas nama **Uzamah**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.123.005.023-0045.0, terdaftar atas nama INUN terletak di ; -----

Provinsi : Jawa Tengah; -----

Kabupaten : Pekalongan; -----

Kecamatan : Kajen; -----

Desa/ Kelurahan : NYamok; -----

(Saat ini tanah SHM tersebut dalam proses peralihan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan karena waris).

dengan nilai penjaminan seluruhnya adalah sebesar **Rp. 531.250.000,- (limaratus tigapuluh satu juta duaratus limapuluh ribu Rupiah)** Untuk dan atas nama jaminan – jaminan tersebut PEMINJAM wajib memberikan akte pemberian jaminan tersendiri sesuai dengan ketentuan – ketentuan hukum yang berlaku tetapi tidak terlepas dari Perjanjian Kredit ini. Bila diminta

oleh BANK, PEMINJAM wajib memberi jaminan – jaminan tambahan yang dianggap cukup memuaskan oleh BANK. Bila menurut pendapat BANK harga dari barang – barang yang diberikan sebagai jaminan tidak lagi cukup menjamin untuk pembayaran kembali hutang – hutang PEMINJAM pada BANK, maka atas peringatan pertama dari BANK, PEMINJAM wajib menambah jaminan atau menyerahkan uang kepada BANK sesuai dengan kemerosotan nilai barang jaminan tersebut menurut penilaian BANK. -----

----- **PASAL 7.** -----

Dalam kejadian BANK memutuskan Perjanjian Kredit ini berdasarkan pasal 5 diatas ini kewajiban-kewajiban BANK untuk memberi kredit lebih lanjut pada PEMINJAM segera berakhir tanpa hak PEMINJAM untuk menuntut uang kerugian dari BANK, pemutusan perjanjian demikian tidak memerlukan putusan Pengadilan, dan PEMINJAM menyampaikan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dalam hubungan ini.-----

Disamping itu BANK berhak untuk melaksanakan penarikan dan penjualan jaminan-jaminan yang telah diberikan PEMINJAM kepada BANK berdasarkan Perjanjian ini dan kuasa yang diberikan oleh PEMINJAM PENANGGUNG kepada BANK sebagaimana terlampir dalam Perjanjian Kredit ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit ini.-----

----- **PASAL 8.** -----

PEMINJAM berjanji dan mengikat diri untuk setiap waktu memberikan kepada BANK segala keterangan-keterangan yang diperlukan oleh BANK tentang keadaan perusahaannya,daftar

neraca,daftar persediaan barang-barang,daftar ikhtisar permodalan, daftar laba rugi dan apapun yang diminta oleh BANK dalam rangka Perjanjian Kredit ini.-----

----- **PASAL9.** -----

Bilamana BANK menjalankan hak-haknya dan hak-hak istimewanya yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Kredit ini dank arena salah satu akte pemberian jaminan tersebut dalam pasal 10, maka BANK berhak untuk menetapkan sendiri berdasarkan catatannya jumlah besarnya hutang PEMINJAM kepada BANK berdasarkan perjanjian Kredit ini atau karena apapun juga baik karena pokok hutang, maupun bunga aksep-aksep,provise,dan biaya-biaya lain tanpa mengurangi hak PEMINJAM untuk, bila (setelah BANK menjalankan hak-hak eksekusinya atas barang-barang yang dijadikan jaminandan/atau jumlah hutang yang ditetapkan demikian itu dilunasi seluruhnya oleh PEMINJAM dan/atau PENANGGUNG) ternyata bahwa jumlah hutang PEMINJAM kurang dari apa yang ditetapkan oleh BANK untuk minta kembali selisihnya dari BANK, akan tetapi tanpa hak bagi PEMINJAM untuk menuntut bunga atau kerugian apapun dan hanya mengenai jumlah yang nyata telah diterima oleh BANK. -----

----- **PASAL 10.** -----

Semua biaya yang dapat ditagih dan harus dibayar yang timbul berdasarkan perjanjian ini dan segala akibat dari perjanjian ini termasuk tapi tidak terbatas kepada biaya-biaya yang bertalian dengan penyimpangan dan pemilikan jaminan upah serta beban-beban dan setiap pembayaran yang harus dibayar BANK kepada pengacara dan/atau penasehat hokum yang diberi tugas oleh BANK untuk menagih kredit tersebut segala ongkos-ongkos yang

bersangkutan dengan realisasi jaminan itu termasuk komisi dan pembayaran-pembayaran lainnya kepada pihak ketiga, demikian pula bea meterai dari perjanjian ini, dan setiap tambahan dari padanya, menjadi tanggungan PEMINJAM.-----

----- **PASAL 11.** -----

PEMINJAM menerangkan dengan ini, bahwa PEMINJAM akan tunduk kepada semua peraturan dan kebiasaan mengenai kredit-kredit yang ada pada BANK sekarang atau yang akan diadakan dikemudian hari dan kedua belah pihak bersama ini menyetujui untu mematuhi ketentuan-ketentuan dari perjanjian ini serta konsekwensi dari padanya, pada hukum dan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.-----

----- **PASAL 12.** -----

Jika ternyata PEMINJAM meninggal dunia, maka hutang-hutang PEMINJAM pada BANK yang timbul berdasarkan perjanjian ini dan perubahan-perubahannya tetap merupakan satu hutang terhadap para ahli waris PEMINJAM atau PENANGGUNG (bila ada) dan tidak dapat dibagi-bagi.-----

----- **PASAL 13.** -----

Segala pemberitahuan resmi yang diperlukan berhubungan dengan perjanjian ini dan segala akibatnya akan diberikan dengan surat tercatat yang tercepat yang dikirimkan pada alamat berikut ini :--

PT. Bank Perkreditan Rakyat Gunung Kawi, cabang Ungaran. -----

PEMINJAM :**Tuan MUH CHOERI.** -----

----- **PASAL 14.** -----

BANK berhak untuk menggadai ulangkan kredit ini kepada pihak ketiga lainnya semata-mata menurut pertimbangan yang dipandang

baik oleh BANK, dengan mengendorse, menggadaikan, atau menjual Surat-surat Aksep yang ditarik oleh PEMINJAM berdasarkan Perjanjian Kredit ini. Dalam hal BANK menggadaikan ulang kredit ini, oleh karena BANK tetap menanggung pembayaran lunas dari Surat-surat Aksep demikian, maka PEMINJAM tetap mengikat diri kepada syarat-syarat Perjanjian Kredit ini dan seluruh jaminan-jaminan yang diserahkan sebagai dimaksud pada pasal 6 di atas tetap berlaku dan BANK berhak sepenuhnya untuk melaksanakan eksekusi atas jaminan-jaminan tersebut untuk pelunasan kewajiban membayar PINJAMAN sebagai penarik dari Surat-surat Aksep demikian.-----

----- **PASAL 15.** -----

Segala sesuatu yang belum (cukup) diatur dalam perjanjian ini oleh BANK akan diatur kemudian, baik dalam bentuk surat menyurat maupun kertas-kertas lain dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini.-----

----- **PASAL PENUTUP** -----

Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya para pihak memilih domisili hukum yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Kota Semarang akan tetapi tidak mengurangi hak dari BANK untuk mengajukan penuntutan terhadap PEMINJAM dihadapan pengadilan-pengadilan lainnya dimanapun juga yang dipandang baik oleh BANK sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tempat kedudukan hukum ini berlaku pula untuk para ahli waris dan penerima hak.-----

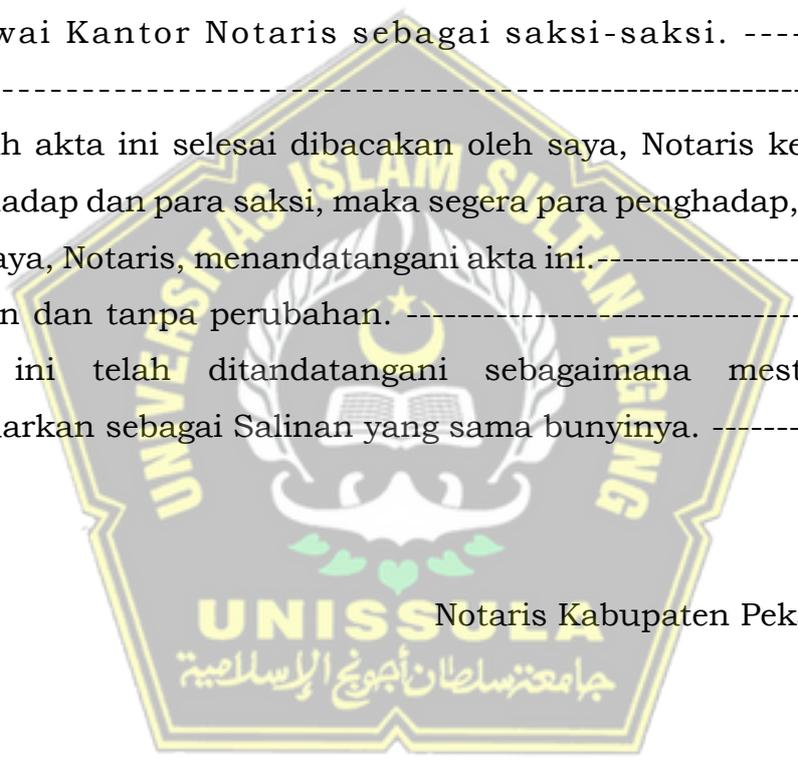
Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya NUNUNG DIYAH WIDAYANTI, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kajen, Rukun

Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan KebonAgung, Kecamatan Kajen pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

2. Nyonya ANIK KUSUMAWATI, Sarjana Seni, lahir di Kediri, pada tanggal 08 Juni 1979, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal Rowolaku, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Rowolaku, Kecamatan Kajen, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. Keduanya pegawai Kantor Notaris sebagai saksi-saksi. -----

Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.----- Dibuat dengan dan tanpa perubahan.-----Minuta Akta ini telah ditandatangani sebagaimana mestinya dan dikeluarkan sebagai Salinan yang sama bunyinya. -----



Notaris Kabupaten Pekalongan

BACHTIAR, SH. M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak yaitu :

- a. Debitur mengajukan permohonan
- b. Debitur menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan Bank, disertai fotocopy bukti-bukti berkas pengajuan peralihan hak milik kepada Kantor Pertanahan
- c. Pemeriksaan lapangan (survey) oleh petugas
- d. Analisis memorandum, yaitu untuk menganalisis dokumen-dokumen yang diberikan oleh debitur dengan keadaan di lapangan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (prudential principle).
- e. Persetujuan dari pimpinan cabang
- f. Eksekusi
- g. Pencairan pinjaman oleh Bank kepada debitur

Proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajen dilakukan dengan membuat perjanjian tertulis supaya mengikat bagi para pihak dan menjadi dasar bukti yang kuat jika suatu hari terjadi suatu sengketa. Hal tersebut dipertegas dalam pasal 10 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1990 Tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa dalam pemberian Hak

Tanggungjawab didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Janji tersebut dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula di laksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Maksud adanya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan tersebut adalah dimaksudkan guna memberi dan memberikan perlindungan yang seimbang dan baik terhadap penerima kredit dan pemberi kredit dengan diperlakukannya lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum pula. Sesuai dengan teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum bahwa hak tanggungan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian kredit, kepastian dan perlindungan hukum tersebut bisa dilihat dari adanya syarat spesialitas dan syarat publisitas.

2. Hambatan dan solusi dalam proses pemberian kredit pada Bank BRI Unit Link Kajian pada saat jaminan masih terjadi peralihan hak yaitu sering terlambatnya pengiriman surat order notaris sehingga pihak Notaris tidak sempat melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke BPN karena waktu yang terbatas. Hambatan lainnya yaitu sulitnya mengatur waktu agar penandatanganan akta dapat ditandatangani

secara bersama-sama serta pengetahuan masyarakat yang masih kurang tentang pertanahan dan perbankan. Adapun solusi yang dapat dilakukan yaitu memberikan penyuluhan kepada pihak bank tentang prosedur order yang dilakukan kepada notaris dan memberikan pemahaman kepada pihak bank agar berkas yang sudah diserahkan kepada notaris benar-benar telah disetujui oleh pihak calon debitur baik bunga maupun biaya administrasi dan asuransi, agar perjanjian yang ditandatangani dalam waktu yang terpisah tidak menimbulkan kesalahan di kemudian hari serta pengadaan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pertanahan dan perbankan.

B. Saran

1. Untuk menghindari permasalahan dikemudian hari maka bagi masyarakat yang ingin melakukan kredit dengan jaminan hak atas tanah yang masih dalam proses peralihan hak di Kantor Pertanahan dilakukan dengan itikad baik yaitu dengan mencari informasi prosesnya dengan menanyakan kepada pihak bank yang memberikan kredit, agar tidak terjadi kesalahan sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak
2. Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya tidak terlepas dari tanggung jawab pembuatan akta dengan baik dan benar yang memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya, dan notaris harus dapat memberi saran atau nasihat sesuai dengan hukum dan prosedur yang berlaku.
3. Sebaiknya pihak bank lebih teliti dalam memeriksa kelengkapan dokumen debitur, sehingga dapat meminimalisir kesalahan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku:

- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Gunung Agung, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cetakan.9, Sinar Grafika, Jakarta
- Akhmad Khisni, 2017, *Hukum Waris Islam*, Cet. IV, Unissula Press, Semarang
- Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali pers, Jakarta
- Boedi Harsono, 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Djilid kedua, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cetakan kedua, Universitas Trisaksi, Jakarta
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta
- Eric Compton, 1998, *Dasar-dasar Perbankan*, Diterjemahkan oleh Alexander Ocy. Akademi Presindo, Jakarta
- Eric Compton. 1998. *Dasar-dasar Perbankan. Diterjemahkan oleh Alexander Ocy*. Akademi Presindo. Jakarta.
- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Permasalahannya Perbankan dan Permasalahannya*, Djambatan, Jakarta
- H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung, CV Pustaka Setia, Cetakan kedua, 2014,
- Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Maju mundur, Bandung
- Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk.Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015,
- Ismail, 2010, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana Perdana Media, Jakarta
- Kasmir, 2014, *Dasar-Dasar Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Kasmir, 2016, *Bank dan Perbankan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta
- M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk.Kedua, Kencana, Jakarta, 2014,
- M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

- Maman, Rahman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, IKIP Semarang Press, Semarang
- Mariam Darus Badruzaman, 1998, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia Dalam Hukum Jaminan Indonesia Seri Dasar Hukum Ekonomi*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Marulak Pardede, Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pemberian Kredit di Indonesia, *Laporan Akhir Penelitian Hukum*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan HAM RI, 2006
- Marzuki, 2005, *Metodologi Riset*, Yogyakarta: Ekonisia.
- Miriam Darus Badruzaman, 1978, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung
- Muhammad Djumhana, 1997, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat, Ctk. Kedua*, Kencana, Jakarta, 2017,
- Mulyoto, 2012, *Perjanjian ; Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, h. 58
- Olan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, 2006, *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta
- Paulus Hadisoepipto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP,Semarang
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya
- Purnadi Halim Purbacaraka, 1984, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Prasada, Jakarta
- Sarana Widia dan Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit*, Cipta Jaya, Jakarta
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta; Raja Grafindo Persada

- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soerjono Suekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press
- Soerjono Suekanto, dan Sri Mamudi , *penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*, Penerbit (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003),
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta
- Tan Kamello, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia*, Alumni, Bandung
- Widjanarta, 1993, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta
- Widjanarta, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1993,
- Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Mandar Maju, Bandung

2. Jurnal dan Karya Ilmiah

- Ahmad Fauzi, Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan, Jurnal Unpad, Bandung,
- Dessy Andiyaningsih, Umar Ma'ruf, Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan di Kabupaten Banjarnegara, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018
- Eka Widya Retno Sari, 2008, *Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Pt. Bri (Persero) Tbk Cabang Tegal*, Universitas Diponegoro
- Etty Mulyati, "Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Kredit Perbankan dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil," *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol.1, No.1, (September, 2016),
- Fence M. Wantu, 2012, "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata", Jurnal Dinamika Hukum Vol. 12 No. 3 September 2012
- Hamidah Abdurrachman, 2012, "Disparitas Putusan Hakim dalam Kasus Narkoba", Jurnal, Pandecta. Volume 7. Nomor 2. Juli 2012, Universitas Negeri Semarang.
- Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 04 No. 02 November 2019. Lina Maulidiana, Rendy Renaldy Jaminan Hak Atas Tanah Sertifikat Yang Diperoleh Dari Pewarisan Dalam Pembebanan Hak Tanggungan, Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai

- Lanang Galuh, Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia, *Naskah Publikasi*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2013
- Leni Oktafiani, Irdanuraprida Idris *Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Debitur Pt. Bank Dki Jakarta* Pusat Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jakarta
- Muhaiminah, Pemberian Kredit Dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (Sk) Camat Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja, *USU Law Journal*, Vol.5.No.1 (Januari 2017)
- Nurul Wardhani 2010 *Pelaksanaan Pemberian Kredit Usaha Rakyat (Kur) Pada Bank Rakyat Indonesia Unit Kuwarasan Cabang Gombong*, Universitas 11 Maret
- Setia Budhi, Pengertian, Peranan dan Perkembangan Bank Syariah di Indonesia, *Jurnal Unimus*, Volume 2 Nomor 1
- Yunisa Ratih, Implementasi Subrogasi dengan Lastgeving Sebagai Instrument Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Lex Renaissance*, No. 1 Vol. 2 Januari 2017: 85 – 95
- Yunita Krysna, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *Jurnal Privat Law*, Vol. IV No. 2 Juli - Desember 2016

3. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabata Notaris
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah

4. Internet