

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERAPAN PERATURAN BANK
INDONESIA NOMOR : 13/26/PBI/2011 DI BPR SEJAHTERA ARTHA
SEMBADA DEMAK**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun Oleh :

OCTAVIAN ERDY KUSUMA

NIM : 30301700264

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERAPAN PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR : 13/26/PBI/2011 DI BPR SEJAHTERA ARTHA SEMBADA DEMAK



Semarang, 26 November 2021


HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERAPAN PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR : 13/26/PBI/2011 DI BPR SEJAHTERA ARTHA SEMBADA DEMAK

Dipersiapkan dan disusun oleh
OCTAVIAN ERDY KUSUMA
NIM : 30301700264

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 20 Desember 2021
Dan Dinyatakan Telah memenuhi syarat dan lulus


Tim Penguji
Ketua,



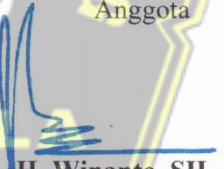
Deny Suwondo.,S.H.,M.H
NIDN : 0617106301

Anggota

Anggota




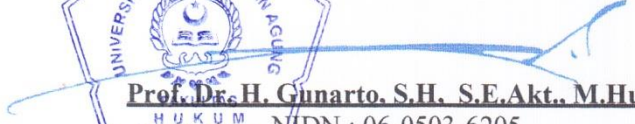
Dr. Hj. Arvani Witasari.,S.H.,M.Hum
NIDN : 0615106602



H. Winanto.,SH., M.H
NIDN : 06.1805.6502

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Gunarto.,S.H., S.E.Akt., M.Hum
NIDN : 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Octavian Erdy Kusuma

NIM : 30301700264

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERAPAN PERATURAN BANK INDONESIA
NOMOR : 13/26/PBI/2011 DI BPR SEJAHTERA ARTHA SEMBADA DEMAK**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebut sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.



Semarang, 2021

Yang menyatakan


METERAI
TEMPEL
9827CAJX556154352

Octavian Erdy Kusuma

NIM: 30301700264

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KAYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Octavian Erdy Kusuma
NIM : 30301700264
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Alamat Asal : J;. Singosari IX No.16A Semarang
No. HP/EMAIL : 081227200929 / octavian.erdya@gmail.com

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERAPAN PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR : 13/26/PBI/2011 DI BPR SEJAHTERA ARTHA SEMBADA DEMAK dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung, dan menyantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 2021

Yang Menyatakan,



Octavian Erdy Kusuma

NIM: 30301700264

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

- Niscaya Allah akan meningkatkan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang berilmu pengetahuan ke berbagai derajat (Q.S. 58 :11)
- Belajarlah dari masalah, Hiduplah untuk masa depan, Yang terpenting adalah tidak berhenti untuk bertanya (Albert Einstein)
- Keberhasilan tak akan datang dengan sendirinya tanpa melalui usaha untuk mencapainya (Sydney Mohede)

Skripsi ini aku persembahkan untuk :

- Papa dan Mamaku Tercinta.....dan.....
- Saudaraku.....

dll



KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, yang atas rahmat NYA dan karunia NYA, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERAPAN PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR : 13/26/PBI/2011 DI BPR SEJAHTERA ARTHA SEMBADA DEMAK”**.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari kesalahan dan jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun sehingga dapat berguna baik bagi penulis sendiri maupun pembaca pada umumnya.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis telah banyak mendapat bantuan serta dukungan baik secara moril maupun materiil. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Drs. H. Bedjo Santoso, MT, Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Prof. Dr. H. Gunarto, SH, M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
3. Winanto SH, M.Hum. selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan arahan dalam penulisan dalam penulisan skripsi
4. Denny Suwondo S.H., M.H selaku dosen wali yang telah memberikan arahan dalam masa studi pembelajaran sampai lulus.
5. Dr. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
6. Dr. Arpangi, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
7. Dr.. Hj. Aryani Witasari., S.H.,M.Hum selaku ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
8. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku sekretaris prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah memberikan ilm yang bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini

serta dapat menggunakan ilmunya pada kelak nanti.

10. Karyawan dan Staff Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah membantu dan melayani kebutuhan penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum UNISSULA.
11. Tim Penguji yang telah menguji penulis dalam pelaksanaan ujian skripsi.
12. Bapak Agus Sulistianto sebagai Kepala Cabang BPR Sejahtera Artha Sembada yang telah memberi ijin untuk melakukan riset dan wawancara di BPR Sejahtera Artha Sembada Kantor Cabang Mranggen
13. Kedua orang tua saya Bapak Edy Riyanto dan Ibu Erna Dwi Oktabiyanti yang selalu memberikan doa dan mengasuh penulis dengan ikhlas dan penuh kasih sayang.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis telah menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan serta jauh dari kata sempurna karena keterbatasan dalam memperoleh data, kemampuan, dan pengalaman yang dimiliki oleh penulis. Maka dari itu penulis memohon maaf atas sebesar besarnya dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis maupun semua pihak yang membaca.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 25 November 2021

Penulis



Octavian Erdy Kusuma

ABSTRAK

Tanah-Tanah yang di miliki masyarakat masih banyak yang belum mempunyai sertipikat sedangkan bukti yang mereka miliki hanyalah berupa Girik (*Letter C*) yang hanya merupakan bukti pembayaran pajak bukan bukti alas hak atas tanah. Oleh karena itu Kedudukannya di era ekonomi moderen ini akan menjadi polemik ketika tanah tersebut dijadikan jaminan bank untuk memperoleh kredit sebagai modal usaha. Hal ini perlu suatu instrument hukum untuk mengaturnya yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 sebagai pedoman BPR dalam pemberian kredit. Oleh karena itu perlu dilakukan kajian yang mendalam untuk mengetahui apakah impenetasi Peraturan Bank Indonesia Nomor : 13/26/PBI/2011 sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor jika terjadi wanprestasi dari pihak debitor yang memberikan jaminan tanah berupa Girik.

Penelitian Ini menggunakan metode pendekatan Yuridis sosiologis, yaitu dengan melihat berlakunya hukum di masyarakat antara lain membandingkan peraturan perundang undangan dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan bukti Girik (*Letter C*) sebagai jaminan di BPR Sejahtera Artha Sembada Demak. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa Girik (*Letter C*) bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang undangan, melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak. Namun demikian, Girik merupakan salah satu bukti sebagai syarat pendaftaran hak atas tanah yang sah, sehingga kedudukannya sangat penting dan dapat menentukan kepada siapa tanah menjadi hak milik.

Oleh karena itu dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan bukti Girik (*Letter C*) selain mengacu kepada PBI 13/26/PBI/2011, BPR juga harus menyesuaikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu untuk melindungi kreditor sebagai pemegang hak tanggungan, dapat dimintakan bantuan Notaris/PPAT untuk dibuatkan SKMHT bersama-sama dengan pendaftaran tanah, baru kemudian dapat diikat dengan APHT. Dengan demikian, Kreditor dapat terlindungi. Kesimpulan dalam penulisan hukum ini adalah bahwa Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Kreditor telah terlindungi terkait Girik (*Letter C*) sebagai Obyek jaminan kredit apabila Debitor Wanprestasi.

Kata Kunci : *Hak atas tanah dengan bukti Girik (Letter C), Hak Tanggungan,*

Perlindungan Hukum, Penerapan, Peraturan PBI NO: 13/26/PBI/2011, BPR

Sejahtera Artha Sembada Demak.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KAYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I	
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan Penelitian	4
E. Terminologi	5
F. Metode Penelitian	5
1. Metode Pendekatan	6
2. Spesifikasi Penelitian	6
3. Sumber Data	6
4. Metode Pengumpulan Data	7
5. Lokasi Penelitian	7
6. Analisis Data	7
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II	9
KAJIAN PUSTAKA	9

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT⁹

1. Pengertian dan Unsur – unsur kredit (Bank)⁹

2. Perjanjian Kredit Sebagai Dasar Hukum (Bank)⁹

B. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN¹²

C. TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT¹⁴

**D. TINJAUAN UMUM TENTANG PERATURAN BANK INDONESIA (PBI)
NOMOR 13/26/PBI/ 2011¹⁶**

**E. TINJAUAN UMUM TENTANG UNDANG – UNDANG HAK TANGGUNGAN
UUHT NOMOR 4 TAHUN 1996²⁰**

**F. TINJAUAN UMUM TENTANG PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 1997²⁵**

**G. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH DAN KEDUDUKAN
GIRIK²⁹**

1. Hak – Hak Atas Tanah Setelah Konversi Berdasarkan UUPA²⁹

2. Kedudukan Girik³¹

**H. TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KREDITOR³³**

**I. TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH DAN HUKUM TANAH DALAM
PERSPEKTIF ISLAM³³**

BAB III³⁵

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN³⁵

A. Implementasi Peraturan Bank Indonesia Nomor : 13/26/PBI/2011 berkaitan dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah dan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³⁵

B. Perlindungan hukum terhadap kreditor jika terjadi wanprestasi dari pihak debitur yang memberikan jaminan tanah berupa Girik⁴⁹

BAB IV⁶²

KESIMPULAN DAN SARAN⁶²

A. Kesimpulan⁶²

B. Saran⁶³

DAFTAR PUSTAKA⁶⁴

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah¹

Untuk mendukung program-program pemerintah dalam rangka pemerataan pembangunan di sektor ekonomi, peranan perbankan dan Lembaga-lembaga keuangan seperti bank perkreditan, mempunyai kedudukan yang sangat penting terutama dalam hal penyaluran kredit sebagai modal usaha bagi masyarakat yang membutuhkan. Dalam pelaksanaannya proses pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya harus melalui suatu perjanjian kredit yang telah disepakati bersama..Oleh karena itu pemberian kredit utamanya sebagai modal usaha, merupakan suatu bentuk peristiwa hukum yang setiap pelaksanaannya terdapat konsekuensi-konsekuensi tertentu sesuai dengan apa yang diperjanjikan.²

Berdasarkan Undang – Undang Perbankan, kegiatan utama lembaga keuangan adalah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kredit.. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) memiliki peranan yang penting dalam mendukung perkembangan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) melalui fungsi pokoknya yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kredit. Untuk mendukung peranan BPR tersebut, Bank Indonesia pada tahun 2006 telah mengeluarkan pengatutan tentang pedoman pemberian kredit pada BPR yaitu PBI Nomor 8/19/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Kualitas Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat, selanjutnya agar relevan dengan perkembangan Akuntansi BPR, harus disesuaikan dengan Standar Akuntansi Keuangan untuk Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) bagi BPR dan Pedoman Akuntansi Bank Perkreditan Rakyat (PA BPR), kemudian pengaturan ini diubah dengan PBI Nomor 13/26/ PBI/2011 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat.

Dalam proses penyaluran kredit, BPR harus melewati berbagai prosedur– prosedur

¹ Badriyah, Siti Malikhatun. 2010. *Penemuan Hukum Dalam Konteks Pencarian Keadilan*. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang

² _____ . 2016. *Sistem Penemuan Hukum Dalam Masyarakat Prismatik*, Jakarta : Sinar Grafika

yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dan juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan asas-asas perkreditan yang sehat agar pemberian kreditnya berkualitas sehingga dapat menopang kelangsungan usahanya. Apabila dasar-dasar itu tidak dilakukan maka hal itu tersebut akan mempengaruhi kinerja BPR khususnya kinerja keuangan yang dapat mengakibatkan kemampuan BPR dalam memenuhi kewajiban kepada nasabah penyimpan menjadi terganggu. Oleh karenanya prosedur merupakan hal yang sangat penting untuk diterapkan oleh BPR.

³Saat ini dan dimasa yang akan datang Tanah masih sangat penting kedudukannya bagi umat manusia, dan masih banyak masyarakat dalam menjalankan usahanya memerlukan modal berupa pinjaman dari bank dengan jaminan tanah. Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah, menjadi penyebab permasalahan dalam pemberian kredit oleh bank. Hal ini dikarenakan minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu perlu kajian-kajian yang mendalam atas tanah, terutama yang masih berstatus Girik dengan tujuan jaminan kredit yang *preferen*. Oleh karena itu perlu suatu kajian yang mendalam terhadap permasalahan ini baik melalui obyek penelitian berupa kebijakan peraturan perundang-undangan maupun yang terjadi di lapangan..

Saat ini Indonesia masih menganut sistem Pendaftaran Tanah dengan Stelsel Negatif. Sejarah kepemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi pasti tidak teliti, karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-saksi hidup suatu saat akan meninggal dunia. Di Indonesia, tanah sudah ada sejak lama dalam artian bahwa hubungan manusia dengan tanah telah ada sejak dahulu, namun karena tidak tertulis apalagi tidak terdaftar hanya secara lisan diketahui tanah itu milik siapa dan batas-batasnya, atau setidaknya-tidaknya suatu bidang tanah itu menurut umum diketahui adalah milik seseorang ataupun warisan seseorang pada ahli warisnya.⁴

Sementara itu praktik pengikatan kredit bagi masyarakat dengan jaminan tanah berupa Girik masih memungkinkan diberikan peluang oleh ketentuan hukum berdasarkan Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), disebutkan bahwa pembeban hak tanggungan dapat dilakukan untuk tanah yang sudah terdaftar, tetapi juga dapat

³ Busro, Achmad. 2017. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdara*. Yogyakarta : Penerbit Pohon Cahaya

⁴ Gozali, Djoni S. dan Usman, Rachmadi. 2012. *Hukum Perbankan*. Jakarta : Sinar Grafika

dimungkinkan terhadap tanah yang belum terdaftar.

⁵Perjanjian kredit dengan pengikatan jaminan tanah dengan bukti girik tanpa lembaga hak tanggungan dan tanpa adanya proses pendaftaran tanah lebih lanjut seharusnya tidak dapat dilakukan karena bertentangan dengan aturan yang berlaku. Namun pada Pasal 10 Ayat (3) UUHT sebagaimana dijelaskan diatas, mewajibkan Pengikatan jaminan tanah dengan bukti girik dalam pemberian hak tanggungannya harus bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya.

⁶Tanah yang minim bukti kepemilikannya tersebut biasanya hanya berupa surat Letter C yang diperoleh dari kantor desa atau kelurahan dimana tanah tersebut berada. Surat Letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan-catatan yang berada di kantor desa. Masyarakat desa cenderung mengartikan bukti Letter C ini sebagai bukti sah kepemilikan atas tanah, padahal secara hukum bukti ini sangatlah lemah sehingga rawan disalahgunakan karena keterangan di dalam bukti Letter C yang ada pada kantor desa sangatlah tidak lengkap dan pencatatannya cenderung tidak teliti.

⁷Surat Letter C ini sebenarnya hanya dijadikan sebagai dasar catatan penarikan pajak bumi dan bangunan yang tentu saja kutipan dari surat tersebut hanya menginduk kepada Kantor Pelayanan Pajak bukan kepada Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan masyarakat sebagai pemilik tanah hanya memiliki alat bukti Girik sebagai bukti pembayaran pajak atas tanah yang juga dikenal dengan nama Verponding Indonesia.

Padahal girik yang dianggap sebagai bukti pemilikan tanah hak adalah girik yang sudah ada sebelum tanggal 23 Maret 1961 (tanggal berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah).Ketentuan tersebut termuat di dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962, S.K.Menteri Dalam Negeri nomor 26/DDA/1970 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

Dengan demikian, ketentuan yang ada dalam PBI Nomor 13/26/PBI/2011 masih dapat diterapkan dengan mengacu kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana amanat UUPA yaitu dilakukannya pendaftaran tanah terlebih dahulu.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik dan ingin menulis dengan judul

⁵ Harsono, Boedi. 1962. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Penerbit

⁶ Djambatan Masjehoen, Sri Soedewi. 1975. *Hak Jaminan AtasTanah*, Yogyakarta : Liberty

⁷ Moleong, Lexy J. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENERAPAN PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR :13/26/PBI/2011 DI BPR SEJAHTERA ARTHA SEMBADA DEMAK.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas.maka permasalahan dalam penulisan ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana Penerapan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 13/26/PBI/2011 terhadap kreditur pada BPR Sejahtera Artha Sembada Demak
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur yang jaminan hak tanahnya dengan bukti girik.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan yang akan dicapai yaitu :

1. Untuk Mengetahui bagaiman Penerapan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 13/26/PBI/2011 terhadap kreditur pada BPR Sejahtera Artha Sembada Demak.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur yang jaminan hak tanahnya dengan bukti girik.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Dengan adanya hasil penelitian ini digunakan untuk memenuhi persyaratan dalam meperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) ilmu hukum.
- b. Dengan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dan masukan tentang pengetahuan hukum perdata khususnya jaminan tanah berupa girik

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Diharapkan dengan hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi masyarakat tentang arti pentingnya bukti kepemilikan tanah, sehingga dapat lebih memahami kebijakan - kebijakan dan peraturan - peraturan pemerintah tentang hukum tanah dan hukum jaminan .

b. Bagi Mahasiswa

Untuk pelatihan intelektual yang diharapkan mampu memperkuat daya pikir ilmiah dan menumbuhkan kompetensi keilmuan dalam disiplin ilmu yang didalami khususnya tentang kebijakan – kebijakan dan peraturan perundang- undangan terutama hukum yang mengatur tentang tanah dan hukum jaminan di Indonesia.

E. Terminologi

1. Tinjauan Yuridis

Tinjauan Yuridis adalah menganalisa suatu perbuatan atau peristiwa karena adanya Sengketa Atau konflik menurut hukum atau dari segi hukum dengan menggunakan teori hukum serta perundang – undangan yang sedang berlaku.

2. Penerapan

Penerapan adalah perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan (Kamus Besar Bahasa Indonesia /KBBI

3. Peraturan Bank Indonesia

Peraturan Bank Indonesia adalah ketentuan hukum yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan mengikat setiap orang atau badan dan dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (UU Nomor 23 tahun 1999)

4. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasar prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberi jasa dalam lalu lintas pembayaran. (UU perbankan Nomor 10 tahun 1998 pasal 1)

F. Metode Penelitian

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif menurut Bogdan dan Taylor adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan pelaku yang diamati (Moleong, 2009).

Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.

Berikut metode penelitian yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian

hukum terdiri dari :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis Empiris. Pendekatan yang bersifat yuridis Empiris yaitu metode penelitian hukum yang digunakan untuk melihat hukum dalam artian dengan melihat peraturan perundang-undangan yang nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya dengan menerapkan peraturan perundang – undangan yang berlaku di masyarakat.

Peraturan perundang – undangan yang diteliti yang bekerjanya dalam lingkungan masyarakat yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat,yang masih dapat diterapkan dengan mengacu kepada Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Benda – Benda yang berkaitan dengan tanah .Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah sebagaimana amanat UUPA yaitu dilakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu,,dalam hukum jaminan terkait dengan girik sebagai jaminan bank.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Karena penelitian ini menggambarkan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan teori-teori ilmu hukum dan suatu keadaan atau Obyek tertentu secara faktual dan akurat yang kemudian menganalisis data yang diperoleh dari penelitian. Pada dasarnya metode deskriptif analitis merupakan suatu gambaran mengenai kejadian-kejadian di lapangan kemudian menganalisis data yang ada.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari data primer yang terdiri dari data laporan keuangan serta hasil wawancara dengan Pimpinan BPR Sejahtera Artha Sembada Demak.

b. Data sekunder

yaitu data sekunder yang diperoleh dengan mempelajari literatur, kumpulan bahan kuliah, konsep-konsep, doktrin-doktrin dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

4. Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data dilakukan dengan cara :

a. Wawancara

yaitu sebagai data pendukung dilakukan untuk mendapatkan data primer yaitu dengan mengadakan wawancara kepada Pimpinan Cabang Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Artha Sembada Demak.

b. Studi Kepustakaan

yaitu data sekunder yang diperoleh dengan mempelajari literatur, kumpulan bahan kuliah, konsep-konsep, doktrin-doktrin dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian bertempat di BPR Sejahtera Artha Sembada yang beralamat di Jl.Raya Semarang – Purwodadi Km.16,5 Rt.04/Rw.04 Demak.

6. Analisis Data

Pengolahan dan analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode analisis normatif kualitatif yaitu proses analisa terhadap data yang terdiri dari kata-kata yang dapat ditafsirkan, yaitu data yang diperoleh di lapangan dalam bentuk tulisan dan segera dianalisa (Nasution, 1986). Maksudnya semua data yang terkumpul baik dari hasil penelitian kepustakaan (data sekunder) dan penelitian lapangan (data primer) disusun secara sistematis yang kemudian dianalisis dengan menggunakan teori-teori dan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar dapat ditarik kesimpulan guna mendapatkan kejelasan mengenai permasalahan yang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini dibuat oleh penulis dengan tujuan untuk membantu para pembaca dengan mudah mengetahui, memahami dan menggambarkan penulisan hukum inidengan jelas. Sistematika penulisan dibagi dalam beberapa bab, yang meliputi :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam BAB I PENDAHULUAN ini menguraikan, membahas, dan menggambarkan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Dalam BAB II KAJIAN PUSTAKA Menguraikan, Membahas, dan Menggambarkan beberapa sub yaitu Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit, Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan, Tinjauan Umum sebagai Jaminan Kredit, Tinjauan Umum Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 13/26/PBI/2011, Tinjauan Umum tentang Undang – Undang Hak Tanggungan UUHT Nomor 4 Tahun 1996, Tinjauan Umum tentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah dan Kedudukan Girik, Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor.

BAB III : HASIL HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN ini menguraikan, membahas, dan menggambarkan tentang permasalahan yang ada di perumusan masalah penelitian, yaitu :

1. Bagaimana Penerapan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 13/26/PBI/2011 terhadap kreditur pada BPR Sejahtera Artha Sembada Demak.
2. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Kreditor yang jaminannya Hak tanahnya dengan bukti Girik

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam BAB IV ini menguraikan, menjelaskan, dan menggambarkan tentang kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan dalam penulisan hukum.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT

1. Pengertian dan Unsur – unsur kredit (Bank)

Dalam kehidupan sehari – hari istilah kredit bukan merupakan istilah asing. Masyarakat pada umumnya mengartikan istilah kredit sebagai bentuk cara perolehan uang atau barang dengan pembayaran dalam bentuk cicilan atau angsuran secara berkala di kemudian hari dengan metode tertentu.

Kata “kredit” berasal dari bahasa latin *creditus* yang merupakan bentuk past participle dari kata *credere* (lihat pula *credo* dan *creditum*, yang berarti *to trust* atau *faith*). Kata *trust* itu sendiri berarti “kepercayaan”. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditor (yang memberi kredit, lazim bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitor (nasabah penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitor dalam waktu dan dengan syarat – syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.¹⁴

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, kata kredit antara lain diartikan pertama, pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur, dan kedua pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Adapun kata utang, dalam kamus besar Bahasa Indonesia antara lain diartikan “uang yang dipinjam dari orang lain”. Jadi istilah lain dari kredit adalah “pinjaman (uang)” atau “utang”.¹⁵ bahkan tanpa imbalan bagi bank Syariah.

4. Risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, diadakanlah pengikatan jaminan (agunan).¹⁶

2. Perjanjian Kredit Sebagai Dasar Hukum (Bank)

Perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi beberapa unsur yaitu kata sepakat, kecapakan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerduta. Dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹⁷

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian merupakan asas pokok dalam suatu perjanjian

(Pacta Sunt Sevanda). Asas ini berkaitan dalam perjanjian yang mereka buat. Perjanjian yang dibuat secara sah “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” (Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerduta).¹⁸

Ketentuan pasal 1338 Ayat (1) tersebut diatas memberikan pengakuan bahwa para pihak mempunyai kebebasan dan kemandirian dalam membuat perjanjian, baik mengenai para pihak (subjek), syarat perjanjian, bentuk perjanjian, isi perjanjian, maupun hukum yang berlaku. Kebebasan para pihak ini merupakan perwujudan asas kebebasan berkontrak. Dengan demikian ada keterkaitan yang erat antara asas kekuatan mengikatnya perjanjian dengan asas kebebasan berkontrak, dan tersirat dalam pasal yang sama.¹⁹

Dalam setiap pemberian kredit antara kreditor dan debitor sudah seharusnya dituangkan dalam suatu perjanjian, gunanya supaya untuk mendapatkan kesepakatan dan kepastian hukum apabila salah satu pihak telah lalai atau terbukti melakukan wanprestasi. Oleh karena itu kedudukan perjanjian dalam suatu pemberian kredit merupakan hal yang sangat utama dan mutlak harus dilakukan.

Salah satu fungsi perbankan yaitu sebagai penyalur dana masyarakat dengan cara memberikan kredit, sehingga melahirkan hubungan hukum antara bank (kreditor) dan nasabah peminjam dana (debitor).

Di dalam Undang – Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang – Undang Nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dari sini diketahui, bahwa pemberian kredit bank itu merupakan suatu perjanjian antara bank dengan pihak peminjam (debitor). Perjanjian tersebut lahir berdasarkan kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan peminjam dana. Dalam praktik perbankan, perjanjian yang demikian lazim dinamakan dengan “Perjanjian kredit (bank)”.

Dalam Undang – Undang tersebut memang tidak dirumuskan mengenai pengertian perjanjian kredit, namun lebih kepada pengertian dari “kredit” yang menjelaskan mengenai hubungan hukum antara bank dengan nasabah peminjam yaitu hubungan kesepakatan pinjam – meminjam.

Perjanjian kredit juga merupakan perjanjian timbal balik yang artinya jika pihak debitor tidak memenuhi isi perjanjian, maka salah satu pihak dapat menuntut pihak lainnya sesuai dengan jenis prestasinya. Sedangkan penyerahan uang dalam perjanjian kredit merupakan perjanjian sepihak dimana jika pihak bank tidak dapat meminjamkan uang, maka debitor

tidak dapat menuntut bank dengan alasan ingkar janji, sebaliknya jika debitor tidak mau mengambil pinjaman uang maka bank juga tidak dapat menuntut debitor.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Hal ini sedangkan pengertian kredit menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 di dalam Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 yaitu :

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

Apabila ditelusuri pengertian kredit itu lebih lanjut, maka dapat ditemukan unsur – unsur yang terkandung dalam makna kredit tersebut, yaitu :

- 1 Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan diperjanjikan pada waktu tertentu.
- 2 Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian dan pelunasan kreditnya, jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana.
- 3 Prestasi dan kontraprestasi, yaitu adanya obyek tertentu berupa prestasi dan kontraprestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan pemberian kredit yang dituangkan dalam perjanjian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana, yaitu berupa uang atau tagihan yang di ukur dengan uang dan bunga atau imbalan, atau bertujuan supaya dikemudian hari pihak bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah dapat terjamin sebaik – baiknya. Dan tentu saja pihak bank juga harus memperhatikan setiap aspek yuridis berkaitan dengan kredit yang bersangkutan telah lengkap dan memberikan perlindungan hokum yang memadai bagi bank.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo dalam tulisannya yang berjudul “*Sekitar Klausula-Klausula perjanjian kredit bank*”, bahwa perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya : ²²

- 1 Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

- 2 Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan – batasan hak dan kewajiban di antara debitor dan kreditor
- 3 Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

B. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN

Sebelum berlakunya UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal Lembaga -lembaga hak jaminan atas tanah yaitu : jika dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpach* atau Hak *Opstal*, Lembaga jaminannya adalah hipotik, sedangkan Hak Milik dapat sebagai obyek *credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materiilnya mengenai Hipotik dan *Credietverband* atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan – ketentuan KUH Perdata dan Stb 1908 Noor 542 Jo Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak – hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas hipotik dan *Credietverband*.¹¹

Dengan berlakunya UUPA maka terbentuklah hukum jaminan atas tanah yang baru yaitu Hak Tanggungan secara detail dijelaskan dalam Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996 yang telah menggantikan hak – hak lama.

Hukum jaminan merupakan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan – jaminan yang diberikan debitor kepada kreditor dengan maksud untuk menjamin pelunasan piutang kreditor.¹² Namun jaminan umum masih kurang memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditor, maka kedudukan masing-masing kreditor sama, tidak ada yang lebih didahulukan pelunasan piutangnya. Oleh karena itu jika debitor wanprestasi, dan mempunyai beberapa kreditor, maka seluruh harta kekayaan setelah dilelang kan dibagi secara bersama – sama untuk para kreditor, dan pembagiannya seimbang menurut besar kecilnya piutang masing – masing kreditor.¹³

Oleh karena itu peran hak tanggungan sangat diperlukan dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah bagi bank untuk memperoleh kedudukan yang preferen sesuai dengan UUHT Nomor 4 tahun 1996. Selain mempunyai kedudukan yang preferen menurut UUHT tersebut terdapat beberapa sifat dari Hak Tanggungan yaitu :

- 1 Hak Tanggungan bersifat Hak didahulukan (Pasal 1 angka 1 UUHT)
- 2 Hak Tanggungan bersifat tidak dapat dibagi – bagi (Pasal 2 Ayat (1) UUHT)
- 3 Hak Tanggungan bersifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah. (Pasal 1 angka 1 UUHT)

- 4 Hak Tanggungan bersifat *accessoir* dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit (Pasal 10 Ayat (1) dan Pasal 18 Ayat (1) huruf a UUHT)
- 5 Hak Tanggungan bersifat dapat diberikan lebih dari satu hutang (Pasal 3 Ayat (2) UUHT)
- 6 Hak Tanggungan bersifat tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (Pasal 7 UUHT)
- 7 Hak Tanggungan bersifat dapat beralih dan dialihkan (Pasal 16 Ayat (1) UUHT)
- 8 Hak Tanggungan bersifat pelaksanaan eksekusi yang mudah (Pasal 6 UUHT)

Obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT adalah hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Pasal 4 Ayat (2) yaitu Hak Pakai Atas Tanah Negara. Sedangkan Subyek Hak Tanggungan ada 2 (dua) yaitu :

- 1 Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan adakah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 Ayat (1) dan Ayat (2) UUHT).

- 2 Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Penerima Hak Tanggungan yang juga kreditor dalam perjanjian pokok, juga bisa orang perseorangan atau badan hokum (Pasal 9 Ayat (1) tidak ada kaitannya dengan syarat pemilikan tanah, karena pemegang Hak Tanggungan memegang jaminan pada dasarnya tidak dengan maksud untuk nantinya kalau debitor wanprestasi, memiliki persil jaminan.

Sedangkan proses pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT. Pasal 10 mengatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) , yang didahului dengan perjanjian kredit yang dijamin.

2. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan

Lebih jauh Pasal 10 Ayat (3) UUHT menyebutkan “Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Hak lama yang dimaksud Pasal ini adalah hak kepemilikan tanah atas hukum adat yang telah ada namun secara administrasi belum dilakukan konversi. Bukti tertulis yang digunakan dalam proses konversi kepemilikan hak dapat menggunakan Girik (*Letter C*) sebagai bukti pendaftaran tanahnya.

Di samping itu, Girik juga diatur dalam pedoman pemberian kredit melalui peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat. Peraturan ini mengatur tentang prosentase nilai pengurang dari nilai (harga) obyek yang dijadikan jaminan. Disebutkan dalam Pasal 13 Ayat (1) huruf f yang mana disebutkan bahwa nilai agunan yang diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) di tetapkan paling tinggi sebesar 50% (Lima Puluh Perseratus) dari NJOP untuk agunan berupa tanah dan/ atau bangunan dengan bukti kepemilikan dengan surat Girik (*Letter C*) termasuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris yang dilampiri Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pada satu tahun terakhir.

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan peraturan perundang – undangan, Girik masih dapat dijadikan sebagai obyek hak tanggungan sepanjang memenuhi ketentuan yang berlaku dan secara bersamaan dilakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT

Keberadaan Jaminan dalam suatu perjanjian Kredit sangat penting sekali, tujuannya untuk mengatasi resiko apabila debitor wanprestasi atau lalai melunasi utangnya kepada kreditor. Jaminan merupakan suatu bentuk pemberian hak penguasaan atas benda jaminan dari debitor kepada kreditor, gunanya sebagai bentuk kepastian hukum bahwa debitor akan melunasi utangnya.

Dalam penjelasan Pasal 8 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan disebutkan

bahwa jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya.

Setiap kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah peminjam dana mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya pihak bank harus hati-hati dan memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat yang disebut prinsip prudential banking atau prinsip kehati-hatian bagi bank.

Oleh karena itu, bank dalam memberikan kredit harus melakukannya berdasarkan keyakinan dan analisis pemberian kredit yang memadai, agar kredit-kredit yang diberikan oleh bank itu adalah kredit – kredit yang tidak mudah menjadi kredit-kredit macet.²³

Keyakinan dimaksud didapat setelah dilakukan analisis yang mendalam terhadap apa yang disebut dalam prinsip 5 C's yang dapat memberikan informasi mengenai I'tikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya. Oleh karena itu, unsur 5 C's harus menjadi tolak ukur atau pedoman dalam pemberian kredit oleh bank, dengan harapan pemberian kredit tadi tidak macet. Dalam hal ini menjadi keharusan pihak bank menilai secara seksama unsur 5'c sebagai dasar dalam pemberian kredit yang bersangkutan meliputi :²⁴

1. Penilaian atau watak / kepribadian (*Character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitor dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitor untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dan (calon) debitor atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian, dan perilaku calon debitor dalam kehidupan kesehariannya.

2. Penilaian kemampuan (*Capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitor dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debitornya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.

3. Penilaian terhadap modal (*Capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan debitor dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitor yang bersangkutan.

4. Penilaian terhadap agunan (*Collateral*)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet dikarenakan debitor wanpresentasi, maka calon debitor umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitor tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan kredit.

5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitor (*Condition of economy*)

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitor yang dibiayai dapat pula diketahui.

D. TINJAUAN UMUM TENTANG PERATURAN BANK INDONESIA (PBI) NOMOR 13/26/PBI/ 2011

Tentang perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat. Dalam proses penyaluran kredit tersebut tentu BPR harus melewati berbagai prosedur -prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dan juga harus menerapkan prinsip kehati – hatian dan asas – asas perkreditan yang sehat agar pemberian kreditnya berkualitas sehingga dapat menopang kelangsungan usahanya, apabila dasar -dasar itu tidak dilakukan maka hal tersebut akan mempengaruhi kinerja BPR khususnya kinerja keuangan yang dapat mengakibatkan kemampuan BPR dalam memenuhi kewajiban kepada nasabah penyimpan menjadi terganggu. Oleh karena itu prosedur tersebut merupakan hal yang sangat penting untuk diterapkan oleh BPR.

Untuk menjamin bahwa nasabah peminjam uang di bank sanggup melunasi pinjamannya, tentu bank harus mengambil langkah-langkah untuk mrnghindari terjadinya kerugian. PBI tersebut mengatur langkah – langkah yang harus dilakukan **Pertama**, BPR harus menerapkan prinsip kehati – hatian dalam perkreditan yang antara lain mencakup kebijakan pemberian kredit, penilaian kualitas kredit, serta profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Kebijakan pemberian kredit

- a. Kebijakan pemberian kredit yang sehat yaitu meliputi prosedur persetujuan kredit, dokumentasi, administrasi dan pengawasan kredit serta kredit yang

perlu perhatian khusus, prosedur penanganan kredit bermasalah dan penyelesaian agunan yang telah dikuasai BPR dari hasil penyelesaian kredit

- b. Kebijakan penilaian agunan yang meliputi prosedur dan tata cara penilaian agunan dari aspek legalitas dan ekonomis secara komprehensif, agunan yang digunakan sebagai faktor pengurang PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) adalah **agunan yang ada dan jelas keberadaannya serta kewajiban melampirkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pada satu tahun terakhir untuk agunan berupa tanah dan/ atau bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Girik (*Letter C*) atau yang dipersamakan dengan itu termasuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh notaris atau pejabat lainnya yang berwenang. Yang dimaksud dengan SPPT satu tahun terakhir adalah SPPT satu tahun terakhir (minimal) pada saat debitur mengajukan kredit.**
- c. Kebijakan pemberian kredit kepada pihak terkait dengan BPR, kelompok peminjam (debitur grup), dan/ atau debitur besar, meliputi presentase jumlah maksimum fasilitas kredit yang diberikan terhadap modal BPR dengan berdasarkan pada Perhitungan Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPM) BPR, mengacu kepada ketentuan Bank Indonesia (BI) yang mengatur mengenai Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) serta minimal harus disetujui oleh direksi apabila disindikasikan dan berbagi risiko (*risk sharing*) dengan bank lain.
- d. Kebijakan pemberian kredit kepada sektor ekonomi, kegiatan usaha dan debitur berisiko tinggi antara lain komoditi yang harganya berfluktuasi tinggi, terpengaruh oleh cuaca, lokasi konflik, dan debitur yang tergolong *Politically Exposed Person* (PEP).
- e. Kebijakan mengenai kredit yang perlu dihindari antara lain kredit untuk tujuan bersepekulasi, kredit tanpa informasi keuangan cukup, kredit dengan keahlian khusus diluar kemampuan BPR serta kredit kepada debitur bermasalah.

2. Penilaian kualitas kredit

Yaitu sesuai dengan kebijakan BI antara lain memberikan kualitas kredit yang sama terhadap beberapa fasilitas kredit yang diberikan kepada 1 (satu) debitur pada BPR yang sama termasuk suami istri kecuali terdapat pemisahan harta.

3. Profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan

Semua pejabat dan pegawai BPR paling kurang harus melaksanakan keahliannya secara profesional, jujur, obyektif, cermat dan seksama serta memiliki komitmen untuk tidak melakukan perbuatan melanggar undang – undang.

Kedua, BPR harus mengelola organisasi dan manajemen perkreditan berupa struktur jabatan dan kewenangan yang mengatur tentang tugas dan fungsi serta tanggungjawab masing-masing pean secara jelas sejak permohonan sampai dengan pencairan kredit yang terdiri unit kerja dan pegawai. Pegawai yang menganalisa kredit harus berbeda dengan yang mencairkan kredit serta pegawai administrasi kredit. Tugas dan wewenang tersebut meliputi Dewan Komisaris, Direksi, Perangkat Perkreditan serta Komite Kredit (KK) apabila di perlukan.

Berdasarkan penjelasan di atas, agunan merupakan hal yang sangat penting kedudukannya dalam masalah perkreditan. Agunan dapat berupa barang bergerak maupun barang tak bergerak. Barang bergerak misalnya mobil dan motor, sedangkan barang tak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan. Untuk agunan yang berupa tanah dan atau bangunan harus memenuhi kriteria – kriteria khusus yang termuat dalam Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA).

UUPA telah mengatur tentang hak jaminan yang dinamakan hak tanggungan namun pengaturannya sangat terbatas sehingga belum dapat dilaksanakan secara nasional. Kemudian dengan dikeluarkannya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda – benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), terbentuklah suatu struktur hukum jaminan nasional, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 51 UUPA. Pasal UUHT menyebutkan bahwa pengertian dari Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, yang manaa obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak – hak atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Obyek hak tanggungan ini termuat dalam Pasal 4 UUHT sebagaimana juga disebutkan dala UUPA yaitu Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Selain itu hak pakai atas tanah negara juga harus didaftarkan dan karena menurut sifatnya dapat dipindahtangankan maka dapat pula dijadikan obyek hak tanggungan. Oleh karena itu hak-hak yang dapat dijadikan hak tanggungan harus memenuhi 2 (dua) persyaratan yaitu wajib didaftarkan untuk memenuhi asas publisitas dan dapat di

pindah tanggakan untuk menjamin pembayaran atau pelunasan utang apabila terjadi wanprestasi oleh debitor. Kedua syarat tersebut harus terpenuhi dalam setiap objek yang dibebankan hak tanggungan.

Terhadap kredit dengan agunan tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Girik (Letter C) mempunyai perlakuan khusus. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Cabang BPR Sejahtera Artha Sembada Demak yaitu Bapak Agus Sulistyono pada hari, tanggal 2021 di kantornya, beliau mengatakan :

“Kami masih menerima pengajuan fasilitas kredit yang jaminannya berupa tanah dengan bukti kepemilikan Girik (Letter C), namun terhadap aguna tersebut dalam praktiknya terdapat perlakuan khusus yaitu pertama tama kami tetap memprosesnya sesuai dengan prosedur pemberian kredit yaitu melalui penilaian, survey dan sebagainya, namun yang paling penting adalah agunan tersebut harus didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk diterbitkan sertifikat terlebih dahulu melalui bantuan notaris/PPAT setempat dan tentu akan memakan waktu yang cukup lama, namun kami dapat memproses pencairan kredit tersebut sebelum sertifikat diterbitkan oleh BPN asalkan dari pihak notaris/PPAT memberikan cover note yang menyatakan bahwa sertifikat sedang dalam proses. Dengan dasar itulah baru kami melakukan pencairan sesuai ketentuan.

Berdasarkan apa yang dijelaskan oleh pimpina cabang tersebut, dapat dipahami bahwa setiap proses pemberian kredit tetap harus disertai dengan agunan sebagai jaminan antara lain jaminan berupa tanah dan/ atau bangunan. Meskipun bukti kepemilikan tanah dan/atau bangunan tersebut masih dalam bentuk Girik (Letter C) sebagaimana telah diketahui bahwa Girik (Letter C) tersebut bukanlah merupakan bentuk bukti hak kepemilikan tanah atas suatu tanah, namun hal tersebut tidak menutup kemungkinan dapat dijadikan sebagai jaminan pemberian kredit oleh BPR .

Dalam proses pemberian kredit sebenarnya sama dengan pemberian kredit dengan jaminan sertifikat tanah pada umumnya, hanya saja setelah proses penilaian dan survey terhadap obyek tanah selesai, proses selanjutnya adalah melalui bantuan notaris/PPAT, tanah tersebut didaftarkan terlebih dahulu ke BPN untuk diterbitkan sertifikat tanah. Nah, untuk mempercepat proses pencairan kredit tentu BPR membutuhkan instrument sebagai dasar pencairan kredit yaitu berupa *cover note* dari notaris/PPAT yang menyatakan bahwa tanah tersebut sedang dalam proses penyertifikatan tanah dan untuk memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar sedang didaftarkan. Itulah sebabnya harus melalui bantuan notaris meskipun sebenarnya pendaftaran tanah dapat dilakukan secara mandiri.

E. TINJAUAN UMUM TENTANG UNDANG – UNDANG HAK TANGGUNGAN UUHT NOMOR 4 TAHUN 1996

Tentang Hak Tanggungan dan Benda – benda yang berkaitan dengan tanah pasal 10 Ayat (3) dimana disebutkan bahwa “Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Hak lama yang dimaksud pasal ini adalah hak kepemilikan tanah berdasarkan hukum adat yang sudah ada namun secara administrasi belum dilakukan konversi (pendaftaran tanah) atau secara tegas dapat disebut sebagai tanah yang belum bersertifikat. Sedangkan syarat dari proses konversi tersebut salah satunya dengan bukti tertulis berupa Girik (*Letter C*). Sehingga Girik (*Letter C*) sepanjang memenuhi ketentuan dan persyaratan yang berlaku dapat dijadikan Obyek Hak Tanggungan.

Pengaturan mengenai diberikan kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk bisa menggunakan tanahnya sebagai jaminan dalam suatu perjanjian antara lain dalam perjanjian kredit untuk memperoleh dana, disamping untuk melindungi golongan ekonomi lemah, juga untuk mendorong dilakukannya pensertifikatan hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan.²⁹

Proses pemberian kredit sebagaimana prosedur pemberian kredit pada umumnya yaitu mulai dari pengajuan berkas – berkas, wawancara, *survey* lokasi atau yang dikenal dengan *OTS (On The Spot)*, kemudian dilakukan penilaian dan analisis akan kebutuhan modal, selanjutnya bank mengambil keputusan kredit yang menentukan apakah kredit akan diterima atau ditolak, apabila disetujui/diterima maka dilakukan penandatanganan akad (perjanjian) kredit barulah bank melakukan realisasi kredit dengan pembukaan rekening sebagai tempat penampungan dana yang akan digunakan oleh kreditor. Namun apabila obyek yang menjadi jaminan berupa tanah dengan bukti kepemilikan Girik, maka setelah kredit disetujui, tanah tersebut juga harus didaftarkan untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah untuk memenuhi syarat obyek hak tanggungan.

Dalam prakteknya, bank menggunakan jasa Notaris sebagai pihak yang dipercaya untuk melakukan pendaftaran tanah. Apalagi karena proses penerbitan sertifikat harus melalui waktu yang cukup lama demi memenuhi asas publisitas, maka setelah Notaris

memastikan proses pendaftaran tanah dapat dilakukan, bank akan meminta Notaris untuk mengeluarkan catatan yang disebut *cover note* yang akan digunakan sebagai dasar bank untuk melakukan realisasi kredit. *Cover note* ini sebagai representasi jaminan perlindungan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (PP Pendaftaran tanah), terdapat 2 (dua) jenis pendaftaran tanah untuk pertama kali (belum pernah didaftar berdasarkan PP Pendaftaran Tanah) yaitu secara sistematis dan periodik. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, namun berdasarkan Pasal 13 PP Pendaftaran Tanah, Pendaftaran secara sistematis harus didasarkan atas suatu rencana kerja dan hanya dapat dilaksanakan pada wilayah – wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Dengan demikian maka apabila wilayah – wilayah yang belum ditetapkan maka hanya dapat didaftarkan secara sporadik.

Dengan demikian, mengingat setiap obyek hak tanggungan harus memenuhi syarat harus didaftarkan, maka untuk tanah – tanah yang belum memiliki sertifikat, seperti tanah – tanah yang hanya memiliki bukti Girik (Letter C), maka bukan termasuk salah satu obyek hak tanggungan sebagaimana yang ditetapkan oleh UUPA. Agar tanah – tanah dengan bukti Girik tersebut mendapatkan legalitas kepemilikannya maka dapat dimintakan permohonan pendaftaran haknya untuk pertama kali baik secara sistematis maupun secara sporadic sesuai ketentuan yang berlaku.

- 1) Dalam hal pembuktian hak -hak lama, Pasal 24 PP 24 Tahun 1997 menyebutkan :
- 2) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari koversi hak – hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti – bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak. Pemegang hak dan hak – hak pihak lain yang membebaninya.
- 3) Dalam hak tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun lebih secara berturut –

turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu – pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Penjelasan Pasal 24 Ayat (1) disebutkan bahwa Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut – turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Sedangkan bukti – bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- 1 Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S 1834-27) yang dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- 2 Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10 Tahun 1961 didaerah yang bersangkutan; atau
- 3 Surat tanda bukti hak milik yang dikeluarkan berdasarkan peraturan swapraja hak milik yang bersangkutan; atau
- 4 Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9 Tahun 1959; atau
- 5 Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan , tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
- 6 Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangna yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- 7 Akta pemindahan hak katas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan ; atau
- 8 Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakannya PP No. 28 Tahun 1977 ; atau
- 9 Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang , yang tanahnya belum dibukukan, atau ;

- 10 Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemda;
- 11 Petuk pajak Bumi / Landrente, Girik, Pipil, Kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP no. 10 Tahun 1961; atau
- 12 Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- 13 Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII ketentuan – ketentuan konversi UUPA

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Penjelasan Pasal 24 Ayat (2) menyebutkan bahwa ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud Ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Dalam permohonan pendaftaran tanah secara sporadik, di Pasal 73 *juncto* Pasal 76 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertulis :

- 1 Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.
- 2 Permohonan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi permohonan untuk :
 - a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
 - b. Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997;
 - c. Mendaftar hak lama sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997

Alat – alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa yang tercantum dalam pasal 76 Ayat (1), PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 yaitu :

- 1 Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S 1834-27) yang dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- 2 Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overcschrijvings Ordonnantie (S 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10 Tahun 1961 didaerah yang bersangkutan; atau
- 3 Surat tanda bukti hak milik yang dikeluarkan berdasarkan peraturan swapraja hak milik yang bersangkutan; atau
- 4 Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9 Tahun 1959; atau
- 5 Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan , tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
- 6 Petuk pajak Bumi / Landrente, Girik, Pipil, Kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP no. 10 Tahun 1961; atau
- 7 Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangna yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan; atau
- 8 Akta pemindahan hak katas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan ; atau
- 9 Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakannya PP No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dengan disertai alas hak yang diwakafkan ; atau
- 10 Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang , yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau ;
- 11 Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemda;
- 12 Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan; atau
- 13 Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII ketentuan – ketentuan konversi UUPA

Lebih lanjut dijelaskan dalam Ayat (2) Pasal ini yaitu apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan

pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Dengan demikian jelaslah bahwa Girik (Letter C) bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan UUPA melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak saja sebagaimana juga dimuat dalam ketentuan UU No. 12 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menyebutkan bahwa yang dikenal sebagai Girik adalah hanya merupakan surat keterangan pembayaran atau pelunasan pajak bumi dan bangunan dan bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam kedudukannya, Girik (Letter C) sebagaimana dalam ketentuan peraturan perundang – undangan dapat dijadikan sebagai dasar atau alat bukti tertulis untuk pendaftaran tanah.

Dengan demikian, ketentuan yang ada dalam PBI Nomor 13/26/PBI/2011 masih diterapkan oleh BPR AMS dengan mengacu kepada undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Benda – Benda yang berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana amanat UUPA yaitu dilakukannya pendaftaran tanah terlebih dahulu.

F. TINJAUAN UMUM TENTANG PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan dari amanat UUPA bertujuan sebagai berikut :

- 1 Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2 Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang Sudah terdaftar.
- 3 Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sebelum diberlakukannya PP Pendaftaran Tanah ini, dahulu pendaftaran tanah dilakukan pada kantor kadaster berdasarkan Staatsblad Nomor 1834-27 yang dapat ditemui hanya pada kota-kota besar saja. Lingkup pemberlakuannya juga hanya pada golongan Barat, Timur Asing dan Tionghoa, sedangkan apabila golongan Bumiputera ingin melakukan pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan staatsblad tersebut maka harus tunduk pada hukum barat (BW) . Namun sekaran dengan berlakunya PP Pendaftaran Tanah tersebut, maka sistem pendaftaran tanah dapat dilakukan secara nasional.

Dengan berlakunya PP Pendaftaran Tanah, maka kantor agrarian (sekarang Badan Pertanahan Nasional) sebagai Lembaga khusus menangani sistem pendaftaran tanah nasional. Oleh karena itu semua hak – hak atas tanah yang berasal dari tanah adat harus dikonversi sesuai dengan UUPA sebagai alat untuk mengarahkan hak – hak lama sebelum berlakunya UUPA kepada kepastian dan penyesuaian segera hak – hak tersebut sehingga menjadi seragam dalam satu sistem hak -hak atas tanah yang diatur PP Pendaftaran Tanah.

Konversi ini terjadi beberapa variasi yaitu :

- 1 Tentang kewarganegaraan pemiliknya, Prinsip nasional UUPA tidak menerima keragu – ragan dalam kewarganegaraannya, maka untuk menghindari akibat hukum dikatakan orang – orang yang sebelum tanggal 24 September 1961 telah berkewarganegaraan tunggal, tanah hak eigendommenya dikonversi menjadi hak milik, bila tidak, maka sesudah tanggal 24 september 1961, maka hak eigendommenya dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.
- 2 Bagi pemilik yang berkewarganegaraan asing maka harus melepaskan haknya kepada warganegara Indonesia. Jika tidak dilepaskan maka hak tanahnya menjadi gugur dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai Negara. UUPA menganut asas Nasionalitas, artinya hanya WNI saja yang dapat mempunyai hak atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Bagi orang asing harus melepaskan Hak Eigendommenya dan memohonkan Hak Pakai, sebagai satu – satunya hak yang diperbolehkan bagi orang asing yang tinggal di Indonesia.
- 3 Untuk tanah -tanah yang pernah tunduk kepada Hak Adat ditempuh juga melalui Lembaga konversi hak, namun sesuai dengan ketentuan PMDN SK 26/DDA/1970, jangka waktu dari konversi tersebut tidak ditetapkan, artinya tidak terbatas, karena kesulitan teknis.

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan PP No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang telah ditetapkan dalam UUPA yaitu

bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah juga dilaksanakan melalui dua acara, yaitu secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau secara periodik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di dalam bidang pertanahan. Dan bahwa Pendaftaran Tanah yang penyelenggaraannya oleh UUPA ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum. Dalam hal pendaftaran tanah sebagai syarat legalnya tanah sebagai jaminan hutang, disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (1) dan (2) Undang – Undang no. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Bahwa mengingat perkembangan yang telah ada selain hak – hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, dapat juga dibebani dengan hak tanggungan.

Mengenai sertifikat, berdasarkan Pasal 32 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ayat 1 :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Ayat 2 :

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Jadi selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data yang ada disertifikat adalah benar.

Apabila di sertifikat telah dipunyai selama 5 (lima) tahun dan dikuasai oleh pihak yang mempunyai tanda bukti hak sertifikat dan diperoleh dengan itikad baik selama 5 (lima) tahun maka pihak yang merasa berhak tidak dapat menggugat hak atas tanah dan apabila ada kesalahan dalam pendaftaran dapat diberikan ganti rugi oleh pemerintah.

Pendaftaran Tanah harus semakin didorong, karena kebutuhan tanah untuk pembangunan fisik dan tuntutan masyarakat akan kepastian hukum mengenai hak atas tanah semakin meningkat.

Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis berdasarkan Pasal 13 PP Pendaftaran Tanah. Pada pendaftaran tanah sistematis, inisiatif datang dari Kantor Pertanahan setempat pada wilayah – wilayah yang sudah ditentukan. Mereka yang mengunjungi lokasi, mendatangi para pemilik tanah dengan didampingi oleh aparat kelurahan yang tergabung dalam Panitia Ajudikasi. Konsekuensi dari pendaftaran tanah secara sistematis adalah bahwa pemerintah mensubsidi 100 % para pemilik tanah yang tanahnya belum disertifikatkan, baik penduduk kaya maupun penduduk miskin. Biaya pendaftaran tanah seperti itu dibebankan kepada APBN dan dana pinjaman dari Bank Dunia. Cara ini biasa disebut dengan “Pendaftaran Tanah secara sistematis” atau lebih populer dengan nama “proyek Ajudikasi”. Lain halnya bilamana Pendaftaran Tanah sistematis diusulkan oleh para pemilik tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal ini, semua biaya pelaksanaan tugas panitia ajudikasi harus ditanggung secara swadaya oleh masyarakat. Cara demikian disebut Pendaftaran Tanah Sistematis. Dibandingkan dengan Pendaftaran

Tanah secara sporadis, kegiatan melalui pendaftaran sistematis meningkatkan produktivitas BPN sampai enam kali lipat. Pada pendaftaran tanah sporadis, inisiatif datang dari pemohon sertifikat. Dalam proses pendaftaran tanah sporadis ini pemohon akan diminta mengisi dan menandatangani formulir khusus permohonan sertifikat seraya menyerahkan berkas persyaratan atau kelengkapannya dan membayar sejumlah biaya yang telah ada daftar tarifnya. Semuanya berlangsung didepan loket khusus dalam Kantor Pertanahan. Pendaftaran Tanah sporadis pun bisa dilakukan secara massal, yaitu beberapa pemilik yang tanahnya saling berdekatan secara bersamaan mengajukan permohonan persertifikatan di loket khusus pada kantor Pertanahan. Ini disebut Pendaftaran Tanah Sporadis secara massal.

Perolehan hak atas tanah melalui ajudikasi sebagai bukti kepemilikan dapat ditempuh melalui konversi bekas hak lama dan tanah bekas hak milik adat dan permohonan hak atas tanah negara. Tanah bekas hak milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses

adat setempat. Tanah jenis ini sejak 24 September 1960 dikonversi menjadi Hak Milik, namun belum terdaftar (PP No 24 Tahun 1997 jo. PMA/KBPN No. 3 tahun 1997).

Pembuktian bekas hak lama dan hak milik adat dilakukan melalui alat-alat bukti seperti : adanya hak tersebut berupa bukti – bukti tertulis , keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang. Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai Negara seperti dimaksud dalam UUPA No. 5 Tahun 1973). Dalam pengertian beberapa warga masyarakat menyebutnya sebagai tanah garapan.

G. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH DAN KEDUDUKAN GIRIK

1. Hak – Hak Atas Tanah Setelah Konversi Berdasarkan UUPA

Hak – hak atas tanah didalam hokum tanah nasional berasal dari perubahan atau konversi hak – hak tanah yang lama. Perubahan itu terjadi karena lahirnya hukum tanah baru yaitu berdasarkan Undang – Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960. Terdapat beberapa ketentuan – ketentuan secara garis besarnya sebagai berikut :

- a. Hak *Eigendom* menjadi Hak Milik, Jika pemilikinya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Jika syarat itu tidak dipenuhi, konversinya menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun (Pasal 1 Ayat (1) dan Ayat (3)). Hak *eigendom* milik pemerintahan negara asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan asing dan Gedung kedutaan, dikonversi menjadi Hak Pakai, yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut. (Ayat (2)). Hak *Eigendom* milik pemerintahan negara asing yang diperuntukan bagi keperluan lain, misal untuk tempat peristirahatan, konversinya menjadi Hak Guna Bangunan.
- b. Hak Milik Adat, Hak *Agrarisch Eigendom*, *Hak Grant Sultan* dan yang sejenis menjadi Hak Milik, jika pemilikinya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Jika syarat – syarat itu tidak terpenuhi, maka konversi menjadi Hak Guna Usaha (bila tanahnya adalah tanah pertanian), dan menjadi Hak Guna Bangunan (bila tanahnya bukan tanah pertanian). Keduanya berjangka waktu 20 tahun.

Perubahan atau konversi tersebut terjadi karena hukum yang lahir pada tanggal 24 September 1960, karena itu tidak ada lagi hak – hak atas tanah lama. Namun beberapa hak yang sebagian besar belum ditegaskan konversinya misalnya hak – hak bekas Hak Milik Adat, apakah menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan. Penegasan itu baru dapat dilakukan apabila pemiliknya meminta haknya untuk didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau sejak tanggal 8 Oktober 1997 menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan konversinya sendiri terjadi pada tanggal 24 September 1960.

Sesuai Pasal 22 UUPA Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara yaitu :⁸

a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat

Terjadi karena pembukaan hutan atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*). Yaitu pembukaan hutan/tanah yang dilakukan secara BersA,A sama dengan masyarakat adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui 3 sistem penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirah gilir galeng* dan *sistem bluburan*. Yang dimaksud lidah tanah (*aanslibbing*) adalah tanah yang timbul/muncul karena beloknya arus sungai atau tanah yang timbul dipinggir pantai, dan terjadi karena lumpur yang mengeras menjadi tanah. Dalam Hukum Adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan. Hak Milik Atas Tanah yang terjadi disini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah.

b. Hak Milik Atas Tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah

Semua berasal dari tanah Negara. Terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Bila semua persyaratan telah terpenuhi, maka BPN akan menerbitkan SKPH (Surat Keputusan Pemberian Hak). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan SHM atas tanah. Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya Hak Milik atas tanah. Prosedur dan persyaratannya diatur dalam pasal 8 sampai pasal 16 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.

- c. Hak Milik atas Tanah terjadi karena ketentuan Undang – Undang terjadi karena Undang – Undang yang menciptakannya, sebagaimana yang telah diatur didalam pasal 1, pasal 2 dan pasal 7 Ayat (1) ketentuan – ketentuan konversi UUPA. Sejak tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus telah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Jadi hak – hak atas tanah yang ada sebelum berlaku UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA). Penegasan konversi yang berasal dari tanah mililkk adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No. 2 tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak – Hak Indonesia atas Tanah.

2. Kedudukan Girik

Pada masa Hindia Belanda sebelum berlakunya UUPA selain pendaftaran tanah – tanah Hak Barat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dijumpai juga kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan lain. Tidak ada perbedaan mengenai bentuk kegiatannya dan yang menyelenggarakan juga pemerintah. Tetapi kegiatan tersebut bukan bagi kepentingan rakyat, melainkan bagi kepentingan negara saat itu yaitu untuk keperluan pemungutan pajak tanah. Maka kegiatannya disebut *kadaster fiskal*.

Dasar penentuan obyek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah Hak Barat dan Tanah Milik Adat sedangkan wajib pajak adalah pemegang hak/pemilikinya. Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang kalangan rakyat dikenal dengan sebutan : Pajak petuk, pipil, girik, petok dan lain -lain. Karena pajak yang dikenakan pada yang memiliki tanahnya, petuk pajak yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan. Bagi rakyat, pengenaan dan penerimaan pembayaran pajaknya yang dilakukan oleh pemerintah diartikan sebagai pengakuan hak pembayaran pajak atas tanah yang bersangkutan. Jika ada gangguan pembayar pajak mengharapkan memperoleh perlindungan dari pemerintah. Sehubungan dengan itu, orang belum merasa aman selama petuk pajak tanah yang dibelinya belum diganti dengan yang baru atas Namanya.

Sejalan dengan ketentuan tersebut diatas, bahwa tanah yang berstatus Hak Milik Adat saja yang dikenakan *Landrente* dan *Verponding* Indonesia, membenarkan praktk untuk

menggunakan data yang tercantum dalam petuk pajak sebagai petunjuk yang kuat mengenai status tanahnya sebagai tanah hak milik adat dan wajib pajak sebagai pemiliknya. Meskipun petuk pajak atau Girik bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah namun melihat kenyataan tersebut dapat digunakan sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversi Hak Milik Adat menjadi Hak Milik menurut UUPA mengenai tanah – tanah yang dimintakan pendaftaran menurut PP No. 10/1961 dan PP No.24/1997.

Petuk pajak oleh pengadilan tidak diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang dikenakan pajak, dinyatakan dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960, bahwa “surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang Namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.

Setelah lahirnya UUPA pada tanggal 24 September 1960 sudah tidak ada lagi tanah – tanah Hak Barat dan tanah – tanah milik adat. Bahkan lembaganya juga sudah tidak ada, sedangkan hak – hak yang ada sudah dikonversi menjadi hak – hak baru. Maka sejak tahun 1961 sudah tidak ada lagi ketentuan yang mengenakan “*Verponding Eropa, Verponding Indonesia, dan Landrente* atau Pajak Bumi. Ketiga pajak tanah tersebut pada tahun 1961 diganti dengan pungutan baru dengan nama Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Kemudian IPEDA ini diganti dengan pajak baru yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menurut Undang – Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (LN 1985-65 Penjelasannya dalam TLN 3312).

Pengenaan IPEDA dan PBB ini tidak menghubungkan status tanah yang bersangkutan meski tanah tersebut tetap disebut “Obyek Pajak” sesuai pasal 2 Undang – Undang tersebut. Jadi status tanah dan hubungan hukum wajib pajak dengan tanah yang menjadi Obyek pajak tidak lagi merupakan faktor penentu pengenaan pajaknya. Sesuai dengan pasal 4 Ayat (1) yang berbunyi : “Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.”

Demikian sehingga setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat atas tanah bisa menjadi subyek pajak PBB bukan hanya orang atau badan yang menjadi pemegang hak milik atas tanah yang bersangkutan. Begitu juga dalam pengenaan IPEDA dan PBB yang dalam pemungutannya diterbitkan surat pengenaan pajak yang disebut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), karena pengenaannya tidak didasarkan atas hubungan hukum dengan

Obyek tanah yang merupakan obyek pajak, maka surat tersebut tidak bisa dipakai sebagai petunjuk bahwa pemegang petuk/SPPT sebagai wajib pajak mempunyai hak atas tanah tersebut. Hal ini berarti siapa pun bisa menjadi subyek pajak PBB tanpa harus menjadi pemilik tanah. Selanjutnya dalam pasal 4 Ayat (1) tersebut ditegaskan bahwa “Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak”.

Jadi Girik bukanlah bukti pemilikan hak, hanya merupakan suatu petunjuk oleh karenanya harus didukung dengan bukti – bukti lainnya baik tulisan maupun kesaksian. Karena lokasi tanah Girik tidak jelas dalam rangka pendaftaran penegasan konversi harus diukur oleh pihak yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan setempat.

Status Girik adalah bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar. Oleh karenanya yang ingin membeli dalam artian mendapat pengalihan hak secara langsung melalui PPAT, harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik yaitu WNI tunggal dan badan – badan yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan – Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah.

H. TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR

Pada hakikatnya hukum mengandung ide atau konsep – konsep yang dapat digolongkan sebagai sesuatu yang abstrak, termasuk ide tentang keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Dalam suatu perjanjian, ketiga ide tersebut harus termuat di dalam setiap isi perjanjiannya.

Dalam perspektif hokum perdata, perundang-undangan atau perjanjian menimbulkan suatu perikatan (*verbintenis* atau *obligation*). *Verbintenis* berasal dari kata *Verbinden* yang artinya “mengikat” atau “ikatan” atau “hubungan”. Dalam ketentuan pasal 1233 KUPerdata dinyatakan : “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena Undang – Undang. Dengan demikian hubungan hukum timbul karena suatu perjanjian atau undang – undang.

Di dalam praktek perbankan pada umumnya perjanjian yang dipakai adalah perjanjian baku dimana segala isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak bank. Meski hal ini bisa memberatkan pihak lain, namun hal ini bertujuan supaya pihak bank terhindar dari risiko kerugian. Sehubungan dengan itu Pasal 1338 KUHPerdata memberikan kebebasan setiap orang untuk membuat suatu perjanjian selama dalam perjanjian tersebut memenuhi unsur – unsur suatu perjanjian tidak bertentangan dengan Undang – Undang.

Selama ini pemberian kredit selalu diikat dengan akad kredit yang dibuat diantara bank selaku kreditor dan nasabah debitornya. Lazimnya akad kredit tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian baku, dimana bank terlebih dahulu menetapkan klausula-klausula yang lebih menguntungkan baginya. Calon debitor tunggal menyatakan bersedia atau tidak bersedia menerima perjanjian kredit tersebut. Hal ini dilakukan dalam rangka melindungi kepentingan bank jika di kemudian hari pihak nasabah debitornya tidak mampu memenuhi kewajiban – kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian kreditnya. Untuk itulah pihak bank terlebih dahulu menetapkan syarat – syarat hukum pemberian kredit yang lebih menguntungkannya.

Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) telah memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor pemegang hak tanggungan. Ada 2 (dua) kedudukan istimewa kreditor yaitu :

1 *Droit De Preference*

Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan Hak Tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditor dan debitor, yang meliputi hak kreditor untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, jika debitornya cidera janji.

2 *Droit De Suite*

Hak Tanggungan juga tetap membebani obyek Hak Tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual benda lelang tersebut, biarpun sudah dipindah haknya kepada pihak lain (Pasal 7).

I. TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH DAN HUKUM TANAH DALAM PERSPEKTIF ISLAM

1. Pengertian Tanah dan Hukum tanah dalam perspektif islam

Didalam Al-Qur'an yang merupakan sumber dari hukum islam ada 3 (Tiga) kata yang telah disebutkan Allah SWT tentang tanah , antara lain :

- a. Al-Ardhun

b. Al-Turab

c. Al-Ard

Definisi Tanah Menurut Al-Raghib al-Ashfahani bahwa Tanah Merupakan Sesuatu yang ada di bawah atau yang paling rendah dan sesuatu yang dapat menyuburkan atau menumbuhkan sesuatu yang bermanfaat. Contoh nya : Tumbuhan.

Menurut Fairuz Abadi dalam kitab nya yaitu Al-Qamus Al-Muhith Abdurrahman tanah merupakan suatu daerah pemukiman bagi manusia dan tanah juga sebagai sumber kehidupan bagi manusia yang sedang mencari nafkah melalui usaha pertanian.

Dengan mempelajari hukum-hukum yang bersangkutan dengan persoalan tanah di dalam islam akan di ketahui bahwa hukum hukum ditetapkan supaya tanah yang ada dapat di gunakan secara maksimal bagi kepentingan masyarakat, dan untuk menjamin mendapatkan tujuan politik ekonomi islam makany ada nya suatu jaminan kebutuhan pokok bagi setiap orang masyarakat dan menjamin adanya kesempatan untuk melengkapi kebutuhan masyarat baik kebutuhan primer , sekunder dan tersier. Hukum pertanahan dalam pandangan islam merupakan hukum-hukum islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milikiyah), Pengelolaan tasharuf, dan pendistribusian (tauzi') tanah.

2. Macam-Macam Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah Menurut perspektif islam terdapat 2 (dua) macam tanah, anatar lain :

a. Tanah Usyriah

Tanah Usyriah merupakan tanah-tanah yang diperoleh dan dikuasai oleh kaum muslim melalui damai tanpa adanya peperangan. Misalnya : Tanah Madinah Munawaroh dan Indonesia. Tanah Usyriah ini dapat di miliki oleh individu, baik zat nya (raqabah) maupun permanfaatannya (manfaah). Maka Usyriah boleh dilakukan jual-beli, gadai, ghibah dan waris.

b. Tanah Kharajiyah

Tanah Kharajiyah merupakan tanah yang diperoleh dan di kuasai oleh kaum muslim melalui peperangan (al-harb). Contohnya : Tanah Syam, Irak, dan Mesir kecuali Jazirah Arab atau tanh yang di peroleh atau dikuasai dengan cara perdamaian (al-shulhu), contohnya tanh bahrain dan khurasan.

3. Kepemilikan Tanah Menurut Perspektif Islam

a. Kepelimirikan tanah menurut Al-Qur'an

Bahwa Allah SWT telah memberikan anugrah dan karunia bumi untuk manusia dan tidak hanya sebatas untuk memanfaatkannya, akan tetapi selaku penduduk bumi kita harus merawat dan menjaga keselstarian bumi termasuk juga dengan tanah. Dalam pandangan islam, Segala sesuatu yang ada di bumi termasuk tanah adalah hakikat nya milik Allah SWT. Dalam Q.S An-Nur ayat 42 Q.S Al-Hadid ayat 2, yaitu :

Q.S An-nur ayat 42

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya :

“ Dan Milik Allah-lah kerajaan langit dan Bumi, dan hanya kepada Allah-lah kembali (seluruh makhluk)”

Ayat dalam uraian diatas menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu termasuk tanah merupakan milik Allah SWT semata. Kemudian Allah SWT sebagai pemilik hak yang memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah SWT ini sesuai dengan hukum-hukum nya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Peraturan Bank Indonesia Nomor : 13/26/PBI/2011 berkaitan dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah dan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Berdasar kajian hasil penelitian penerapan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 13/26/PBI/2011, maka BPR dapat memberikan kredit sesuai peraturan Bank Indonesia tersebut, demikian pula dengan BPR Sejahtera Artha Sembada Demak. Bank Perkreditan Rakyat Sejahtera Artha Sembada Demak merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dibidang keuangan terutama di sektor penyaluran dana masyarakat yang biasa disebut dengan perkreditan. Perusahaan ini beralamat di Jl. Raya Bandungrejo ,Bandung, Bandungrejo Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.

BPR Sejahtera Artha Sembada Demak adalah Bank yang melayani kegiatan usaha secara Konvensional yang memberikan layanan simpan deposito berjangka atau tabungan, kredit dan pinjaman, pembiayaan dan penempatan dana secara Syariah. Dengan kegigihan serta kinerja profesionalnya BPR Sejahtera Artha Sembada Demak, dapat bertahan hingga saat ini, bahkan berdasarkan neraca keuangan laba rugi dapat dilihat terdapat peningkatan keuntungan dari tahun ke tahun. Berikut penulis ulas secara singkat laporan publikasi laba rugi BPR .

Laporan laba rugi pada BPR Sejahtera Artha Sembada disusun setiap setahun sekali berdasarkan akumulasi dari Laporan Laba Rugi .. Penulis menggunakan sampel tahun 2017, 2018 dan 2019 sebagai perbandingan yaitu sebagai berikut :

Laporan Laba Rugi Publikasi PT BPR Sejahtera Artha Sembada

Tahun 2016 – 2017

(dalam ribuan Rp)

POS – POS	Posisi Desember 2017	Posisi Desember 2016
Pendapatan dan Beban Bunga Operasional		
Pendapatan Bunga		

Bunga Kontraktual	9.649,115	8,573,884
Amortisasi Provisi	768,221	642,225
Amortisasi Biaya Transaksi	0	0
Jumlah Pendapatan Bunga	10,647,234	916,109
Beban Bunga		
Bunga Kontraktual	2,046,425	1,725,326
Amortisasi Provisi, Administrasi dan Biaya Transaksi	9,503	7.065
Jumlah Beban Bunga	2,088,900	1,725,326
Jumlah Pendapatan Bunga Bersih	6,386,625	5890,783
Pendapatan Operasional Lainnya	914,136	611,665
JUMLAH PENDAPATAN OPERASIONAL	8,345,660	7,502,448
Beban Penyisihan Kerugian Aset Produktif	134,548	83,450
Beban Pemasaran	34,999	23,876
Beban Penelitian dan Pengembangan	8,673	6,870
Beban Administrasi dan Umum	6,679,500	548,863
Beban Operasional Lainnya	434,805	296,766
JUMLAH BEBAN OPERASIONAL	6,106,351	4,712,955
LABA (RUGI) OPERASIONAL	8,703,265	6,789,493
PENDAPATAN DAN BEBAN NON OPERASIONAL		
Pendapatan Non Operasional	205,451	
Beban Non Operasional		
Kerugian Penjualan Aset	0	0
Lain - Lain	59,369	45,355
PENDAPATAN(BEBAN) NON OPERASIONAL	160,879	150,500
LABA RUGI		
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	1,299,125	914,843
TAKSIRAN PAJAK PENGHASILAN	201.000	125,350
LABA (RUGI) BERSIH	1,098,125	789.493

Laporan Laba Rugi Publikasi PT BPR Sejahtera Artha Sembada
Tahun 2017– 2018

(didalam ribuan Rp)

POS – POS	Posisi Desember 2018	Posisi Desember 2017
Pendapatan dan Beban Bunga Operasional		
Pendapatan Bunga		
Bunga Kontraktual	10.649.013	9.649,115
Amortisasi Provisi	998.222	768.221
Amortisasi Biaya Transaksi	0	0
Jumlah Pendapatan Bunga	11.647.235	10.647.224
Beban Bunga		
Bunga Kontraktual	3.049.325	2.046.425
Amortisasi Provisi,Administrasi dan Biaya Transaksi	11.584	9,503
Jumlah Beban Bunga	3.080.909	2.088.900
Jumlah Pendapatan Bunga Bersih	8.586.826	6.386.625
Pendapatan Operasional Lainnya	1.413.155	914,.136
JUMLAH PENDAPATAN OPERASIONAL	9.999.481	8.345.660
Beban Penyisihan Kerugian Aset Produktif	234.571	134.548
Beban Pemasaran	44.902	34.999
Beban Penelitian dan Pengembangan	11.758	8.673
Beban Administrasi dan Umum	7.389.479	6.679.500
Beban Operasional Lainnya	615.505	434.805
JUMLAH BEBAN OPERASIONAL	8.296.215	6,106.351
LABA (RUGI) OPERASIONAL	1.703.266	8.703.265
PENDAATAN DAN BEBAN NON		

OPERASIONAL		
Pendapatan Non Operasional	245.553	205.451
Beban Non Operasional		
Kerugian Penjualan Aset	0	0
Lain – Lain	59.369	59.369
PENDAPATAN(BEBAN) NON OPERASIONAL	186.184	160.879
LABA RUGI		
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	1.889.450	1.299.125
TAKSIRAN PAJAK PENGHASILAN	313.000	2.01.000
LABA (RUGI) BERSIH	1,576.450	1,098,125

Laporan Laba Rugi Publikasi PT BPR Sejahtera Artha Sembada

Tahun 2018 – 2019

(dalam ribuan Rp)

POS – POS	Posisi Desember 2019	Posisi Desember 2018
Pendapatan dan Beban Bunga Operasional		
Pendapatan Bunga		
Bunga Kontraktual	12.560.346	10.649.013
Amortisasi Provisi	1.197.629	998.222
Amortisasi Biaya Transaksi	0	0
Jumlah Pendapatan Bunga	13.757.975	11.647.235
Beban Bunga		
Bunga Kontraktual	3.720.310	3.049.325
Amortisasi Provisi, Administrasi dan Biaya Transaksi	0	11.584
Jumlah Beban Bunga	3.720.310	3.080.909
Jumlah Pendapatan Bunga Bersih	10.037.65	8.586.826
Pendapatan Operasional Lainnya	1.966.206	1.413.155
JUMLAH PENDAPATAN OPERASIONAL	12.003.871	9.999.481
Beban Penyisihan Kerugian Aset Produktif	348.989	234.571

Beban Pemasaran	221.539	44.902
Beban Penelitian dan Pengembangan	27.255	11.758
Beban Administrasi dan Umum	7.952.706	7.389.479
Beban Operasional Lainnya	1.108.081	615.505
JUMLAH BEBAN OPERASIONAL	9.658.570	8.296.215
LABA (RUGI) OPERASIONAL	2.345.301	1.703.266
PENDAATAN DAN BEBAN NON OPERASIONAL		
Pendapatan Non Operasional	194.567	245.553
Beban Non Operasional		
Kerugian Penjualan Aset	0	0
Lain – Lain	8.977	59.369
PENDAPATAN(BEBAN) NON OPERASIONAL	185.590	186.184
LABA RUGI		
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	2.530.891	1,889.450
TAKSIRAN PAJAK PENGHASILAN	529.191	313.000
LABA (RUGI) BERSIH	2,001.700	1.576.450

Berdasarkan data diatas, dapat dilihat keuntungan bersih dari tahun ke tahun terdapat peningkatan yang cukup signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa BPR memiliki tingkat keuangan dan kesehatan perbankan yang cukup baik. Hal ini pula menjadi salah satu alasan penulis memilih lokasi penelitian di BPR Sejahtera Artha Sembada Demak.

Pada perkembangannya, untuk mendukung program – program pemerintah dalam rangka pemerataan pembangunan di sektor ekonomi, peranan lembaga – lembaga keuangan seperti bank perkreditan, mempunyai kedudukan yang sangat penting terutama dalam hal penyaluran kredit sebagai modal usaha bagi masyarakat yang membutuhkan.

Dalam pelaksanaannya, proses pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya harus melalui suatu perjanjian kredit yang telah di sepakati bersama oleh karena itu pemberian kredit sebagai modal usaha ini, juga merupakan suatu bentuk peristiwa hukum dimana setiap pelaksanaannya terdapat konsekuensi – konsekuensi tertentu sesuai dengan apa yang

diperjanjikan.

Berdasarkan Undang – Undang Perbankan, BPR merupakan salah satu jenis bank yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kredit. Proses penyaluran kredit tersebut diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 13/26/PBI/ 2011 tentang perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat. Dalam proses penyaluran kredit tersebut tentu BPR harus melewati berbagai prosedur -prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dan juga harus menerapkan prinsip kehati – hatian dan asas – asas perkreditan yang sehat agar pemberian kreditnya berkualitas sehingga dapat menopang kelangsungan usahanya, apabila dasar -dasar itu tidak dilakukan maka hal tersebut akan mempengaruhi kinerja BPR khususnya kinerja keuangan yang dapat mengakibatkan kemampuan BPR dalam memenuhi kewajiban kepada nasabah penyimpan menjadi terganggu. Oleh karena itu prosedur tersebut merupakan hal yang sangat penting untuk diterapkan oleh BPR.

Untuk menjamin bahwa nasabah peminjam uang di bank sanggup melunasi pinjamannya, tentu bank harus mengambil langkah-langkah untuk mrnghindari terjadinya kerugian. PBI tersebut mengatur langkah – langkah yang harus dilakukan **Pertama**, BPR harus menerapkan prinsip kehati – hatian dalam perkreditan yang antara lain mencakup kebijakan pemberian kredit, penilaian kualitas kredit, serta profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Kebijakan pemberian kredit :

- a. Kebijakan pemberian kredit yang sehat yaitu meliputi prosedur persetujuan kredit, dokumentasi, administrasi dan pengawasan kredit serta kredit yang perlu perhatian khusus, prosedur penanganan kredit bermasalah dan penyelesaian agunan yang telah dikuasai BPR dari hasil penyelesaian kredit
- b. Kebijakan penilaian agunan yang meliputi prosedur dan tata cara penilaian agunan dari aspek legalitas dan ekonomis secara komprehensif, agunan yang digunakan sebagai faktor pengurang PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) adalah **agunan yang ada dan jelas keberadaannya serta kewajiban melampirkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pada satu tahun terakhir untuk agunan berupa tanah dan/ atau bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Girik (Letter C) atau yang dipersamakan dengan itu termasuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh notaris atau pejabat lainnya yang berwenang. Yang dimaksud dengan**

SPPT satu tahun terakhir adalah SPPT satu tahun terakhir (minimal) pada saat debitor mengajukan kredit.

- c. Kebijakan pemberian kredit kepada pihak terkait dengan BPR, kelompok peminjam (debitor grup), dan/ atau debitor besar, meliputi presentase jumlah maksimum fasilitas kredit yang diberikan terhadap modal BPR dengan berdasarkan pada Perhitungan Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPMM) BPR, mengacu kepada ketentuan Bank Indonesia (BI) yang mengatur mengenai Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) serta minimal harus disetujui oleh direksi apabila disindikasikan dan berbagi risiko (*risk sharing*) dengan bank lain.
- d. Kebijakan pemberian kredit kepada sektor ekonomi, kegiatan usaha dan debitor berisiko tinggi antara lain komoditi yang harganya berfluktuasi tinggi, terpengaruh oleh cuaca, lokasi konflik, dan debitor yang tergolong *Politically Exposed Person* (PEP).
- e. Kebijakan mengenai kredit yang perlu dihindari antara lain kredit untuk tujuan bersepekulasi, kredit tanpa informasi keuangan cukup, kredit dengan keahlian khusus diluar kemampuan BPR serta kredit kepada debitor bermasalah.

2. Penilaian kualitas kredit

Yaitu sesuai dengan kebijakan BI antara lain memberikan kualitas kredit yang sama terhadap beberapa fasilitas kredit yang diberikan kepada 1 (satu) debitor pada BPR yang sama termasuk suami istri kecuali terdapat pemisahan harta.

3. Profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan

Semua pejabat dan pegawai BPR paling kurang harus melaksanakan keahliannya secara professional, jujur, obyektif, cermat dan seksama serta memiliki komitmen untuk tidak melakukan perbuatan melanggar undang – undang.

Kedua, BPR harus mengelola organisasi dan manajemen perkreditan berupa struktur jabatan dan kewenangan yang mengatur tentang tugas dan fungsi serta tanggungjawab masing-masing pean secara jelas sejak permohonan sampai dengan pencairan kredit yang terdiri unit kerja dan pegawai. Pegawai yang menganalisa kredit harus berbeda dengan yang mencairkan kredit serta pegawai administrasi kredit. Tugas dan wewenang tersebut meliputi Dewan Komisaris, Direksi, Perangat Perkreditan serta Komite Kredit (KK) apabila di perlukan.

Berdasarkan penjelasan di atas, agunan merupakan hal yang sangat penting

kedudukannya dalam masalah perkreditan. Agunan dapat berupa barang bergerak maupun barang tak bergerak. Barang bergerak misalnya mobil dan motor, sedangkan barang tak bergerak berupa tanah dan/ atau bangunan. Untuk agunan yang berupa tanah dan atau bangunan harus memenuhi kriteria – kriteria khusus yang termuat dalam Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA).

UUPA telah mengatur tentang hak jaminan yang dinamakan hak tanggungan namun pengaturannya sangat terbatas sehingga belum dapat dilaksanakan secara nasional. Kemudian dengan dikeluarkannya Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda – benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), terbentuklah suatu struktur hukum jaminan nasional, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 51 UUPA. Pasal UUHT menyebutkan bahwa pengertian dari Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, yang mana obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak – hak atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Obyek hak tanggungan ini termuat dalam Pasal 4 UUHT sebagaimana juga disebutkan dalam UUPA yaitu Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Selain itu hak pakai atas tanah negara juga harus didaftarkan dan karena menurut sifatnya dapat dipindahtangankan maka dapat pula dijadikan obyek hak tanggungan. Oleh karena itu hak-hak yang dapat dijadikan hak tanggungan harus memenuhi 2 (dua) persyaratan yaitu wajib didaftarkan untuk memenuhi asas publisitas dan dapat dipindah tangankan untuk menjamin pembayaran atau pelunasan utang apabila terjadi wanprestasi oleh debitor. Kedua syarat tersebut harus terpenuhi dalam setiap objek yang dibebankan hak tanggungan.

Terhadap kredit dengan agunan tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Girik (Letter C) mempunyai perlakuan khusus. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Cabang BPR Sejahtera Artha Sembada Demak yaitu **Bapak Agus Sulistyono** beliau mengatakan :

“Kami masih menerima pengajuan fasilitas kredit yang jaminannya berupa tanah dengan bukti kepemilikan Girik (Letter C), namun terhadap agunan tersebut dalam praktiknya terdapat perlakuan khusus yaitu pertama tama kami tetap memprosesnya sesuai dengan prosedur pemberian kredit yaitu melalui penilaian, survey dan sebagainya, namun yang paling penting adalah agunan tersebut harus didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk diterbitkan sertifikat terlebih dahulu melalui bantuan notaris/PPAT setempat dan tentu akan memakan waktu yang cukup lama, namun kami dapat memproses pencairan

kredit tersebut sebelum sertifikat diterbitkan oleh BPN asalkan dari pihak notaris/PPAT memberikan cover note yang menyatakan bahwa sertifikat sedang dalam proses. Dengan dasar itulah baru kami melakukan pencairan sesuai ketentuan.

Berdasarkan apa yang dijelaskan oleh pimpinan cabang tersebut, dapat dipahami bahwa setiap proses pemberian kredit tetap harus disertai dengan agunan sebagai jaminan antara lain jaminan berupa tanah dan/ atau bangunan. Meskipun bukti kepemilikan tanah dan/atau bangunan tersebut masih dalam bentuk Girik (Letter C) sebagaimana telah diketahui bahwa Girik (Letter C) tersebut bukanlah merupakan bentuk bukti hak kepemilikan tanah atas suatu tanah, namun hal tersebut tidak menutup kemungkinan dapat dijadikan sebagai jaminan pemberian kredit oleh BPR .

Dalam proses pemberian kredit sebenarnya sama dengan pemberian kredit dengan jaminan sertifikat tanah pada umumnya, hanya saja setelah proses penilaian dan survey terhadap obyek tanah selesai, proses selanjutnya adalah melalui bantuan notaris/PPAT, tanah tersebut didaftarkan terlebih dahulu ke BPN untuk diterbitkan sertifikat tanah. Nah, untuk mempercepat proses pencairan kredit tentu BPR membutuhkan instrument sebagai dasar pencairan kredit yaitu berupa *cover note* dari notaris/PPAT yang menyatakan bahwa tanah tersebut sedang dalam proses penyertifikatan tanah dan untuk memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar sedang didaftarkan. Itulah sebabnya harus melalui bantuan notaris meskipun sebenarnya pendaftaran tanah dapat dilakukan secara mandiri.

Hal ini sejak dengan amanat Undang – Undang Hak Tanggungan Tentang Hak Tanggungan dan Benda – benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 10 Ayat (3) dimana disebutkan bahwa “Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Hak lama yang dimaksud pasal ini adalah hak kepemilikan tanah berdasarkan hukum adat yang sudah ada namun secara administrasi belum dilakukan konversi (pendaftaran tanah) atau secara tegas dapat disebut sebagai tanah yang belum bersertifikat. Sedangkan syarat dari proses konversi tersebut salah satunya dengan bukti tertulis berupa Girik (Letter C) . Sehingga Girik (*Letter C*) sepanjang memenuhi ketentuan dan persyaratan yang berlaku dapat dijadikan Obyek Hak Tanggungan.

Pengaturan mengenai diberikan kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk bisa menggunakan tanahnya sebagai jaminan dalam suatu perjanjian antara lain dalam perjanjian kredit untuk memperoleh dana, disamping untuk melindungi

golongan ekonomi lemah, juga untuk mendorong dilakukannya pensertifikatan hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan.²⁹

Proses pemberian kredit sebagaimana prosedur pemberian kredit pada umumnya yaitu mulai dari pengajuan berkas – berkas, wawancara, *survey* lokasi atau yang dikenal dengan OTS (*On The Spot*), kemudian dilakukan penilaian dan analisis akan kebutuhan modal, selanjutnya bank mengambil keputusan kredit yang menentukan apakah kredit akan diterima atau ditolak, apabila disetujui/diterima maka dilakukan penandatanganan akad (perjanjian) kredit barulah bank melakukan realisasi kredit dengan pembukaan rekening sebagai tempat penampungan dana yang akan digunakan oleh kreditor. Namun apabila obyek yang menjadi jaminan berupa tanah dengan bukti kepemilikan Girik, maka setelah kredit disetujui, tanah tersebut juga harus didaftarkan untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah untuk memenuhi syarat obyek hak tanggungan.

Dalam prakteknya, bank menggunakan jasa Notaris sebagai pihak yang dipercaya untuk melakukan pendaftaran tanah. Oleh karena proses penerbitan sertifikat harus melalui waktu yang cukup lama demi memenuhi asas publisitas, maka setelah Notaris memastikan proses pendaftaran tanah dapat dilakukan, bank akan meminta Notaris untuk mengeluarkan catatan yang disebut *cover note* yang akan digunakan sebagai dasar bank untuk melakukan realisasi kredit. *Cover note* ini sebagai representasi jaminan perlindungan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (PP Pendaftaran tanah), terdapat 2 (dua) jenis pendaftaran tanah untuk pertama kali (belum pernah didaftar berdasarkan PP Pendaftaran Tanah) yaitu secara sistematis dan periodik. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, namun berdasarkan Pasal 13 PP Pendaftaran Tanah, Pendaftaran secara sistematis harus didasarkan atas suatu rencana kerja dan hanya dapat dilaksanakan pada wilayah – wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Dengan demikian maka apabila wilayah – wilayah yang belum ditetapkan maka hanya dapat didaftarkan secara sporadik.

Dengan demikian, mengingat setiap obyek hak tanggungan harus memenuhi syarat harus didaftarkan, maka untuk tanah – tanah yang belum memiliki sertifikat, seperti tanah –

tanah yang hanya memiliki bukti Girik (Letter C), maka bukan termasuk salah satu obyek hak tanggungan sebagaimana yang ditetapkan oleh UUPA. Agar tanah – tanah dengan bukti Girik tersebut mendapatkan legalitas kepemilikannya maka dapat dimintakan permohonan pendaftaran haknya untuk pertama kali baik secara sistematis maupun secara sporadic sesuai ketentuan yang berlaku.

- 1) Dalam hal pembuktian hak -hak lama , Pasal 24 PP 24 Tahun 1997 menyebutkan :
- 2) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari koversi hak – hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti – bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan, yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak. Pemegang hak dan hak – hak pihak lain yang membebaninya.
- 3) Dalam hak tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) , pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun lebih secara berturut – turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu – pendahulunya, dengan syarat :
 - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Penjelasan Pasal 24 Ayat (1) disebutkan bahwa Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut – turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Sedangkan bukti – bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- 14 Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S 1834-27) yang dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- 15 Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

- 16 Surat tanda bukti hak milik yang dikeluarkan berdasarkan peraturan swapraja hak milik yang bersangkutan; atau
- 17 Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9 Tahun 1959; atau
- 18 Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
- 19 Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangna yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- 20 Akta pemindahan hak katas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan ; atau
- 21 Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakannya PP No. 28 Tahun 1977 ; atau
- 22 Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan, atau ;
- 23 Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemda;
- 24 Petuk pajak Bumi / Landrente, Girik, Pipil, Kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP no. 10 Tahun 1961; atau
- 25 Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- 26 Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII ketentuan – ketentuan konversi UUPA

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Penjelasan Pasal 24 Ayat (2) menyebutkan bahwa ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud Ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Dalam permohonan pendaftaran tanah secara sporadik, di Pasal 73 *juncto* Pasal 76 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertulis :

1. Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.
2. Permohonan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi permohonan untuk :
 - a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
 - b. Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997;
 - c. Mendaftar hak lama sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997

Alat – alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa yang tercantum dalam pasal 76 Ayat (1), PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 yaitu :

- 14 Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnatie (S 1834-27) yang dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- 15 Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10 Tahun 1961 didaerah yang bersangkutan; atau
- 16 Surat tanda bukti hak milik yang dikeluarkan berdasarkan peraturan swapraja hak milik yang bersangkutan; atau
- 17 Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9 Tahun 1959; atau
- 18 Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan , tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
- 19 Petuk pajak Bumi / Landrente, Girik, Pipil, Kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP no. 10 Tahun 1961; atau
- 20 Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangna yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan; atau
- 21 Akta pemindahan hak katas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan ; atau

- 22 Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakannya PP No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik dengan disertai alas hak yang diwakafkan ; atau
- 23 Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang , yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau ;
- 24 Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemda;
- 25 Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan; atau
- 26 Lain – lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII ketentuan – ketentuan konversi UUPA

Lebih lanjut dijelaskan dalam Ayat (2) Pasal ini yaitu apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Dengan demikian jelaslah bahwa Girik (Letter C) bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan UUPA melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak saja sebagaimana juga dimuat dalam ketentuan UU No. 12 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menyebutkan bahwa yang dikenal sebagai Girik adalah hanya merupakan surat keterangan pembayaran atau pelunasan pajak bumi dan bangunan dan bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam kedudukannya, Girik (Letter C) sebagaimana dalam ketentuan peraturan perundang – undangan dapat dijadikan sebagai dasar atau alat bukti tertulis untuk pendaftaran tanah.

Dengan demikian, ketentuan yang ada dalam PBI Nomor 13/26/PBI/2011 masih diterapkan oleh BPR AMS dengan mengacu kepada undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak UTanggung dan Benda – Benda yang berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana amanat UUPA yaitu dilakukannya pendaftaran tanah terlebih dahulu.

B. Perlindungan hukum terhadap kreditor jika terjadi wanprestasi dari pihak debitor yang memberikan jaminan tanah berupa Girik

Dengan masi banyaknya tanah – tanah yang belum bersertifikat, sebagian masyarakat hanya memegang Girik (Letter C) sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah. Dalam menjalankan usahanya, banyak masyarakat memerlukan dana untuk meningkatkan usahanya itu terkendala masalah agunan tanah yang belum bersertifikat. Oleh karena itu mereka hanya menyerahkan agunan Girik (Letter C) pada bank sebagai agunan yang dijaminan atas pemberian kredit.

Meskipun beberapa Bank masih menerima agunan berupa tanah dengan bukti kepemilikan hanya berupa Girik (Letter C) seperti misalnya BPR SAS Demak, namun sebenarnya Girik (Letter C) bukanlah bukti hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan sesuai dengan UUPA. Pengertian tentang hak atas tanah sesuai Pasal 4 UUPA yang menjelaskan bahwa “hak atas tanah merupakan hak yang diberikan pemerintah kepada masyarakat baik untuk badan hukum, diri sendiri maupun bersama – sama untuk berwenang mempergunakan secara langsung tubuh bumi dan air beserta ruang yang ada diatasnya sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Oleh karena itu dalam rangka memberi jembatan serta jalan keluar terhadap upaya – upaya perkreditan namun tetap menjaga perlindungan dan legalitas atas pencairan kredit, maka pemerintah berusaha membuat peraturan tentang hak atas tanah tersebut yang khususnya dalam rangka sebagai jaminan kredit dan pengaturannya dalam pembebanan haknya melalui Undang – undang hak tanggungan.

Hak Tanggungan sebenarnya merupakan pengganti dari lembaga yang terdahulu yaitu *hypotheek* dan *credietverband*. Ketentuan tentang *hypotheek* diatur dalam Buku II KUHPerdara sedangkan untuk *credietverband* diatur di Staatsblad 1908 – 542 yang telah diubah sesuai dengan Staatsblad 1937 – 190. Keberadaan lembaga *hypotheek* dan *credietverband* ini sudah ada sejak zaman penjajahan Belanda dimana pengaturannya pada saat itu berdasarkan hukum – hukum tanah. Lembaga *hypotheek* dan *credietverband* ini lahir sebelum adanya hukum tanah nasional yang sebenarnya berlaku hanya untuk sementara yaitu sampai dengan dikeluarkannya UUPA oleh pemerintah indonesia.

Kemudian dengan berlakunya UUPA tahun 1960 ini mengakibatkan banyak timbulnya perbedaan pandangan atau penafsiran terhadap ketentuan – ketentuan tentang

lembaga *hypotheek* dan *credietverband*, misalnya ketentuan tentang pelaksanaan hukum jaminan hak atas tanah. Masyarakat mempunyai perbedaan penafsiran dalam hal penggunaan titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi, dan lain – lainnya. Adanya perbedaan penafsiran ini akhirnya pemerintah merasa perlu untuk membuat peraturan perundang – undangan tentang pelaksanaan hukum jaminan hak atas tanah agar pihak yang berkepentingan mempunyai kepastian hukum.

Keberadaan UUHT ini diperlukan untuk menjamin kepastian hukum para pihak yang berkepentingan terutama dalam hal kegiatan perkreditan, misalnya :

Pihak pemegang hak tanggungan yakni kreditor mempunyai *preference* .

- a. Adanya kepastian bahwa obyek hak tanggungan mengikuti pemegang hak tanggungan (dalam hal ini apabila ternyata dikemudian hari ternyata kreditornya beralih pada kreditor lain).
- b. Terpenuhinya asas spesialitas dan punlisitas serta dapat mengikat pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum.
- c. Pemegang hak tanggungan dapat dengan mudah melaksanakan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan hak *preference* dari kreditor pemegang hak tanggungan terhadap jaminan atas tanah yang diserahkan debitur sebagai jaminan pelunasan atas kredit yang diterimanya dari kreditor. Hak *preference* ini berlaku ketika debitur wanprestasi, jadi apabila debitur belum atau tidak wanprestasi maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan tidak dapat serta merta melakukan eksekusi jaminan baik secara langsung ataupun melalui pelelangan . Hak *preference* ini merupakan hak yang diperoleh kreditor setelah hak – hak piutang negara, misalnya adanya hutang pajak yang belum dibayar. Hutang pajak ini harus dilunasi terlebih dahulu, kemudian kreditor pemegang hak tanggungan akan mendapatkan hak *preference*.

Obyek dari hak tanggungan adalah tanah dan atau benda – benda yang berkaitan dengan tanah baik secara keseluruhan ataupun hanya benda – benda yang berdiri diatas tanah tersebut. Adanya pembebanan hak tanggungan ini bertujuan agar kreditor mempunyai hak *preference* atau hak yang didahulukan untuk mendapatkan pelunasan dari pada kreditor lainnya. Maksudnya adalah bahwa pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk dilunasi terlebih dahulu dari pada kreditor lainnya yang mana pelunasan hutang debitur baik secara langsung maupun melalui pelelangan.

Obyek hak atas tanah ada yang tidak dapat dipindah tangankan walaupun hak atas tanah

tersebut sudah terdaftar, hal ini dapat dikarenakan hak atas tanah tersebut karena sifatnya tidak dapat dipindah tangankan, misalnya hak pakai yang termasuk dalam hal – hal sebagai berikut :

- a. Sudah atas nama pemerintah
- b. Milik badan keagamaan
- c. Milik sosial
- d. Milik perwakilan negara asing yang ada di Indonesia

Berdasarkan hukum tanah nasional yang menganut asas pemisahan horizontal, maka antara benda – benda yang berdiri diatas tanah bukan serta merta menjadi satu kesatuan dengan tanahnya kecuali secara tegas oleh pemberi hak tanggungan di akta pembebanan hak tanggungan (APHT). Benda – benda yng terdiri diatas tanah ini meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya. Kegiatan pembebanan hak tanggungan harus melalui dua tahap, yaitu :

1. Tahap pemberian dan pembuatan hak tanggungan
2. Tahap pendaftaran APHT di kantor pertanahan

Sifat dari hak tanggungan adalah ikutan atau *accessoir* yaitu bahwa keberadaannya mengikuti perjanjian hitang piutang atau perjanjian lainnya yang sudah terlebih dahulu ada atau lahir. Apabila terjadi pengalihan kreditor maka hak tanggungan beralih pada kreditor pemegang hak tanggungan yang baru. Proses pengalihan kreditor ini tidak perlu menggunakan akta PPAT tetapi harus tetap menggunakan akta beralihnya piutang yang dijamin. Peralihan tersebut harus ditulis dalam buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang di jaminkan oleh debitor pada kreditor.

Hutang yang sudah lunas atau karena sebab – sebab lain dapat mengakibatkan hak tanggungan ini hapus. Sebab – sebab lain ini dapat diakibatkan karena :

1. Kreditor melepaskan haknya sebagai pemegang hak tanggungan
2. Adanya penetaoan dari Ketua Pengadila Negeri untuk membersihkan hak atas tanah dari hak tanggungan yang sudah ada
3. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan

Berdasarkan pasal 4 UUHT yang menjelaskan tentang macam – macam hak atas tanah yang dapat dibebani termasuk hak atas tanah yang belum terdaftar ini harus memenuhi beberapa ketentuan seperti yang tercantum dalam penjelasan Pasal 4 Ayat (1) UUHT, yaitu :

1. Wajib di daftar dalam Kantor Pertanahan
2. Dapat di pindahkantangankan

Secara umum dapat dijelaskan bahwa ciri – ciri dari hak tanggungan ada 4 macam, yaitu :

1. *Droit de suit*
2. *Accesoir*
3. *Asas spesialitas*
4. *Asas Publisitas*

Antara Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan hal – hal yang berhubungan dengan pertanahan dalam hal ini yaitu APHT dan SKMHT, memberikan penyelesaian pada kreditor dan debitor yang menyerahkan jaminan hak milik belum terdaftar yaitu dengan menandatangani SKHMT dengan tetap melakukan proses pendaftaran hal milik yang belum bersertifikat tersebut. Apabila hak milik yang belum bersertifikat tersebut telah selesai proses pendaftarannya dan sudah terbit sertifikatnya maka kemudian dibebani hak tanggungan dengan cara menandatangani APHT.

Pada kenyataannya masih banyak dijumpai bahwa hutang piutang yang dijamin dengan hak milik belum bersertifikat hanya diikat dengan SKHMT. Tidak semua hutang piutang dapat menerima hak milik belum bersertifikat sebagai jaminan kredit, dikarenakan dengan tidak dapatnya hak milik belum bersertifikat tersebut digunakan sebagai obyek hak tanggungan maka tentu saja kreditor akan kehilangan hak preference nya. Tidak adanya hak preference pada kreditor ini akan menimbulkan resiko apabila kreditor wanprestasi. BPR Sejahtera Artha Sembada Demak sebelum menyalurkan kredit pada debitornya melakukan serangkaian proses yang meliputi analisa terhadap karakter debitor, kemampuan debitor dalam membayar hutangnya, midal yang dimiliki debitor, kondisi perekonomian yang dapat mempengaruhi usaha debitor, agunan debitor yang diserahkan kepada kreditor sebagai jaminan sampai dengan kredit lunas. Analisa tersebut biasa disebut 5 C, yaitu :

1. *Character*
2. *Capacity*
3. *Capital*
4. *Condition of Economy*
5. *Collateral*

Perbankan saat ini tidak hanya memberlakukan 5 C dalam melakukan analisa terhadap calon debitornya dikarenakan masih ada satu hal lagi yaitu *cashflow* atau arus kas debitor yang juga sangat diperhatikan dalam proses pemberian kredit kepada debitornya. *Cashflow* merupakan gambaran atau laporan arus kas calon debitor yang biasanya berisi laporan tentang keuangan beberapa waktu lalu, saat ini dan proyeksi yang akan datang apabila calon debitor mendapatkan fasilitas kredit. Dengan adanya *Cashflow* , maka kreditor dapat melihat gambaran usaha dari calon debitornya dan kekurangan kebutuhan dana calon debitor untuk

mengembangkan usahanya, sehingga kreditor dapat memutuskan berapa *plafon* kredit yang sesuai dengan calon debitur.

Unsur – unsur tersebut diatas harus dipenuhi debitur sebelum kreditor menyalurkan kreditnya. *Collateral* atau jaminan merupakan salah satu hal yang kadangkala sulit dipenuhi oleh debitur khususnya untuk debitur dari golongan ekonomi lemah atau dalam hal ini biasa disebut dengan debitur mikro. Hal ini bisa disebabkan karena rendahnya pengetahuan debitur terhadap pentingnya melakukan pendaftaran hak atas tanahnya secara resim melalui kantor pertanahan dan juga bisa dikarenakan debitur akan terbebani biaya yang relatif mahal guna melakukan pensertifikatan terhadap hak atas tanahnya.

Girik (Letter C) sebenarnya bukanlah hak atas tanah milik debitur, melainkan bukti bayar pajak sebelum berlakunya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang – undang Pokok Agraria (yang untuk selanjutnya akan disebut dengan UUPA). Girik (Letter C) ini dalam masyarakat berbentuk SPPT (Surat Pembayaran Pajak Terutang). Penyebutan SPPT di masyarakat adalah Girik (Letter C), Petok D atau *Verponding*. Masyarakat di pedesaan sampai dengan saat ini masih banyak dijumpai yang masih mempunyai Girik (Letter C) dan belum dilakukan pendaftaran hak atas tanah.

Kreditor dalam memberikan penilaian kepada calon debitur harus tunduk pada aturan – aturan yang berlaku. Tidak dapat dipungkiri bahwa sebaik – baiknya kreditor dalam melakukan analisa terhadap debitornya sebelum kredit di cairkan, tetap saja ada kemungkinan di kemudian hari debitur wanprestasi. Wanprestasi adalah ingkar janji. Wanprestasi yang dimaksud dalam tesis ini adalah wanprestasi kredit yaitu suatu kondisi dimana debitur tidak melakukan atau tidak membayar kewajibannya kepada kreditor seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Kewajiban disini maksudnya adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh kreditor baik itu berupa pokok dan atau bunganya sesuai dengan yang diperjanjikan antara kreditor dan debitur yang tertuang dalam perjanjian kredit. Debitur wanprestasi biasanya penyebabnya bermacam – macam, misalnya :

- a. Adanya faktor kesengajaan dari debitur
- b. Adanya kebutuhan yang mendesak yang tidak dapat ditunda
- c. Adanya perubahan stabilitas ekonomi secara makro
- d. Adanya bencana mengakibatkan musnahnya usaha dan jaminan debitur

Keadaan yang tidak terduga tersebut itulah yang mengakibatkan debitur tidak dapat membayar kewajibannya pada kreditor dan atau mengalami penundaan pembayaran. Adanya hal – hal tersebut maka bank yang bertindak selaku kreditor harus mengupayakan solusi terbaik bagi masing – masing pihak, karena berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan mewajibkan

debitor untuk melunasi hutangnya pada kreditor dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga sesuai dengan perjanjian pinjam meminjam yang telah disepakati oleh kreditor atau debitor. Apabila debitor mengalami penundaan pembayaran dan atau tidak dapat membayar kewajibannya pada kreditor maka kreditor akan memberikan sanksi kepada debitor yang biasanya berupa keharusan untuk membayar denda dan atau di haruskan untuk melunasi seluruh hutangnya secara sekaligus, agunan yang diserahkan oleh debitor pada bank akan dilakukan eksekusi jaminan.

Apabila debitor wanprestasi maka bank akan mengalami kerugian dikarenakan debitor tidak dapat mengembalikan hutang pokok dan bunganya yang mana bunga yang dibebankan pada debitor dipergunakan untuk kegiatan operasional bank. Oleh sebab itu, Bank Indonesia mengharuskan bank membentuk PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) yang nilainya berdasarkan prosentase tertentu dari baki debet berdasarkan penggolongan kualitas aktiva produktif (Kemungkinan diterimanya kembali plafond kredit yang disalurkan bank kepada debitor termasuk bunganya). PPAP tersebut merupakan cadangan yang dibentuk dengan cara membebani perhitungan laba rugi tahun berjalan, untuk menampung kerugian yang mungkin timbul sebagai akibat dan tidak diterimanya kembali sebagian atau seluruh aktiva produktif apabila debitor wanprestasi.

Dalam membentuk PPAP, bank akan memperhitungkan pada setiap jenis aktiva produktif bank yang masih outstanding dari yang berkualitas lancar hingga yang macet. Ada 4 (empat) kriteria kualitas aktiva produktif berdasarkan masa angsuran 1 (satu) bulan atau lebih yaitu :

- a. Lancar, apabila tidak terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga; atau terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga tidak lebih dari 3 (tiga) kali angsuran dan kredit belum jatuh tempo.
- b. Kurang lancar, apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 3 (tiga) kali angsuran tetapi tidak lebih dari 6 (enam) kali angsuran; dan/atau kredit telah jatuh tempo tidak lebih dari 1 (satu) bulan.
- c. Diragukan, terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 6 (enam) kali angsuran tetapi tidak lebih dari 12 (dua belas) kali angsuran; dan/atau kredit telah jatuh tempo lebih dari 1 (satu) bulan tetapi tidak lebih dari 2 (dua) bulan.
- d. Macet, apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 12 (dua belas) kali angsuran; kredit telah jatuh tempo lebih dari 2 (dua) bulan; kredit telah diserahkan kepada Badan Urusan Piutang Negara (BUPN); dan/atau kredit telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Kriteria lancar, kurang lancar, diragukan dan macet tersebut harus didasarkan pada :

- a. Ketepatan pembayaran kembali pokok dan bunga serta kemampuan peminjam dari segi penghasilan yang ditinjau melalui keadaan usaha yang bersangkutan
- b. Tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan, untuk surat berharga

Berdasarkan PBI Nomor 13/26/PBI/2011, BPR wajib membentuk PPAP berupa PPAP umum dan PPAP khusus guna menutupi resiko kemungkinan timbul kerugian. Cadangan yang dibentuk dari aktiva produktif ini berdasarkan Pasal 12 terdiri dari :

1. Cadangan umum PPAP ditetapkan sekurang – kurangnya 0,5% (lima permil) dari aktiva produksi yang memiliki kualitas lancar, sedangkan
2. Cadangan khusus PPAP yang ditetapkan, sekurang – kurangnya sebesar :
 - a. 10 % (sepuluh perseratus) dari Aktiva Produktif dengan kualitas kurang lancar setelah dikurangi dengan nilai agunan;
 - b. 50% (lima puluh perseratus) dari Aktiva Produktif dengan kualitas diragukan setelah dikurangi dengan nilai agunan; dan
 - c. 100 % (seratus perseratus) dari Aktiva Produktif dengan kualitas macet setelah dikurangi dengan nilai agunan

Lebih lanjut nilai agunan yang diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan PPAP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) secara tegas ditetapkan paling tinggi sebesar :

- a. 100 % (seratus perseratus) dari agunan yang bersifat likuid berupa SBI, surat utang yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia, tabungan dan/atau deposito yang diblokir pada BPR yang bersangkutan disertai dengan surat kuasa pencairan dan logam mulia;
- b. 85 % (Delapan puluh lima perseratus) dari nilai pasar untuk agunan berupa emas perhiasan;
- c. 80 % (Delapan puluh perseratus) dari nilai hak tanggungan untuk agunan berupa tanah, bangunan dan/atau rumah yang memiliki sertifikat yang diikat dengan hak tanggungan;
- d. 70 % (Tujuh puluh perseratus) dari nilai agunan berupa resi gudang yang penilaiannya dilakukan kurang dari atau sampai dengan 12 (dua belas) bulan dan sejalan dengan Undang – Undang serta ketentuan dan prosedur yang berlaku;
- e. 60 % (enam puluh perseratus) dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk agunan berupa tanah, bangunan dan/atau rumah yang memiliki sertifikat yang tidak diikat dengan hak tanggungan

- f. 50 % (lima puluh perseratus) dari NJOP untuk agunan berupa tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Surat Girik (Letter C) atau yang dipersamakan dengan itu termasuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh notaris atau pejabat lainnya yang berwenang yang dilampiri surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pada satu tahun terakhir.
- g. 50 % (lima puluh perseratus) dari harga pasar, harga sewa atau pengalihan, untuk agunan berupa tempat usah/los/kios/lapak/hak pakai/hak garap yang disertai bukti kepemilikan atau surat izin pemakaian tempat usaha/los/kios/lapak/hak pakai/hak garap yang dikeluarkan oleh pengelola yang sah dan disertai dengan surat kuasa menjual atau pengalihan hak yang dibuat / disahkan oleh notaris atau dibuat oleh pejabat lainnya yang berwenang;
- h. 50 % (lima puluh perseratus) dari nilai pasar untuk agunan berupa kendaraan bermotor, kapal atau perahu bermotor yang disertai dengan bukti kepemilikan dan telah dilakukan pengikatan sesuai ketentuan yang berlaku;
- i. 50 % (lima puluh perseratus) dari nilai agunan berupa resi gudang yang penilaiannya dilakukan lebih dari 12 (dua belas) bulan sampai dengan 18 (delapan belas) bulan dan sejalan dengan Undang – undang serta ketentuan dan prosedur yang berlaku;
- j. 50 % (lima puluh perseratus) untuk bagian dana yang dijamin oleh BUMN/BUMD yang melakukan usaha sebagai penjamin kredit.
- k. 30 % (tiga puluh perseratus) dari nilai pasar untuk agunan berupa kendaraan bermotor, kapal atau perahu bermotor yang disertai bukti kepemilikan dan disertai dengan surat kuasa menjual yang dibuat / disahkan oleh notaris; dan
- l. 30 % (tiga puluh perseratus) dari nilai agunan berupa resi gudang yang penilaiannya dilakukan lebih dari 18 (delapan belas) bulan namun belum melampaui 30 (tiga puluh) bulan dan sejalan dengan Undang – Undang serta ketentuan dan prosedur yang berlaku.

Perbandingan dalam bentuk tabel sebagai berikut :

NO	Obyek Jaminan Yang di Agunkan	Nilai Pembentukan PPAP
1	<ul style="list-style-type: none"> • SBI ; • Surat utang yang diterbitkan oleh pemerintahan Republik Indonesia; • Tabungan dan / atau deposito yang diblokir pada BPR yang bersangkutan disertai dengan surat kuasa pencairan; • Logam mulia; 	100 %

2	• Emas perhiasan	85 %
3	• Tanah, bangunan dan/atau rumah yang memiliki sertifikat yang diikat dengan hak tanggungan	80 %
4	• Resi gudang yang penilaiannya dilakukan kurang dari atau sampai dengan 12 (dua belas) bulan	70 %
5	• Tanah, bangunan dan/atau rumah yang memiliki sertifikat yang tidak diikat dengan hak tanggungan	60 %
6	• Tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat Girik (Letter C) atau yang dipersamakan dengan itu termasuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh notaris atau pejabat lainnya yang berwenang yang dilampiri surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pada satu tahun terakhir	50 %
7	• Tempat usaha/los/kios/lapak/hak pakai/hak garap yang disertai bukti kepemilikan atau surat ijin pemakaian tempat usaha/los/kios/lapak/hak pakai/hak garap yang dikeluarkan oleh pengelola yang sah dan disertai dengan surat kuasa menjual atau pengalihan hak yang dibuat/disahkan oleh notaris atau dibuat oleh pejabat lainnya yang berwenang	50 %
8	• Kendaraan bermotor, kapal atau perahu bermotor yang disertai dengan bukti kepemilikan dan telah dilakukan pengikatan sesuai ketentuan yang berlaku	50 %
9	• Resi gudang yang penilaiannya dilakukan lebih dari 12 (dua belas) bulan sampai dengan 18 (delapan belas) bulan	50 %
10	• Dana yang dijamin oleh BUMN/BUMD yang melakukan usaha sebagai penjamin kredit	50 %
11	• Kendaraan bermotor, kapal atau perahu bermotor yang disertai bukti kepemilikan dan disertai dengan surat kuasa menjual yang dibuat/disahkan oleh notaris	30 %
12	• Resi gudang yang penilaiannya dilakukan lebih dari 18 (delapan belas) bulan namun belum melampaui 30 (tiga puluh) bulan	30 %

Dengan demikian tanah dengan alas hak yang belum didaftarkan yang masih berupa Girik (Letter C) digolongkan sebagai salah satu jaminan dengan nilai pengurang pembentukan PPAP yang termasuk cukup kecil nilainya dibandingkan dengan tanah dengan alas hak milik berupa sertifikat. Hal ini merupakan salah satu upaya perlindungan hukum serta menjadi acuan dan pedoman bagi BPR selaku kreditor dalam mengambil langkah – langkah antisipatif untuk mencegah kerugian yang lebih besar.

Usaha bank untuk menyalurkan kredit kepada masyarakat yang membutuhkan menang mempunyai resiko adanya gagal bayar dari debitornya. Adanya resiko gagal bayar dari debitor itulah yang membuat bank harus benar – benar menerapkan prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*). Prinsip kehati – hatian merupakan suatu pedoman bank untuk berhati

-hati dalam menjalankan usahanya dan melakukan tugas dan fungsinya secara profesional dan mempunyai itikad baik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UU Perbankan. Bank dalam menjalankan usahanya harus senantiasa menaati peraturan – peraturan yang berlaku dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Berdasarkan Pasal 10 Ayat (3) UUHT maka pelaksanaan pemberian hak tanggungan dapat dilakukan bersamaan dengan pendaftaran tanah khususnya untuk hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang sudah memenuhi syarat. Proses pendaftaran tanah tersebut memerlukan biaya yang memberatkan debitur, akhirnya Bank tetap menerima agunan hak atas tanah belum bersertifikat sebagai jaminan kredit.

Pemberian fasilitas kredit dengan jaminan hak milik yang belum bersertifikat hanya dapat diikat dengan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). Adanya SKMHT yang berlaku selama jangka waktu kredit sangatlah beresiko bagi bank apabila debitur wanprestasi, dikarenakan jaminan tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi hak tanggungan. Bank tidak dapat melakukan eksekusi dikarenakan berdasarkan Pasal 4 UHT yang mencantumkan bahwa hanya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak – hak lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA yang dapat dibebani hak tanggungan. Hak – hak tersebut harus didaftar dalam daftar umum di Kantor Pertanahan meskipun proses pendaftaran tersebut memakan waktu yang cukup lama dan biaya yang tidak murah. Hal ini tentu akan memberatkan bagi debitur yang ingin memperoleh fasilitas kredit. Terkait hal ini BPR SAS Demak menyerahkan sepenuhnya kepada nasabah karena merupakan hak nasabah untuk mendaftarkan tanahnya.

Selama ini bank memang tetap menerima jaminan belum bersertifikat tersebut, walaupun dalam kenyataannya bank mempunyai resiko tidak dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan dikarenakan tidak dibebani hak tanggungan. Risiko yang mungkin terjadi pada bank dapat diminimalisir dengan melakukan *monitoring* pada debitur sebelum wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kredit macet. Hal – hal lain yang dilakukan bank untuk mencegah timbulnya kredit macet adalah dengan melakukan penyelamatan kredit, yang terdiri dari :

1. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)
2. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)
3. *Restructuring* (Penataan Kembali)

Bank dalam meminimalisir kerugian akibat debitur yang wanprestasi seringkali menggunakan asuransi. Asuransi berasal dari bahasa latin yaitu *assecurare* yaitu meyakinkan orang, sedangkan dalam Bahasa Belanda biasa disebut dengan *assuratie*, dan dalam Bahasa

Perancis dikenal dengan istilah *assurance*. Dalam kitab undang – undang hukum dagang pasal 246 menjelaskan bahwa :

“Asuransi atau pertanggungan adalah perjanjian, dimana penanggung mengikat diri terhadap tertanggung dengan memperoleh premi, untuk memberikan kepadanya ganti rugi karena suatu kehilangan, kerusakan atau tidak mendapat keuntungan yang diharapkan, yang mungkin akan dapat diderita karena suatu peristiwa yang tidak pasti (KUHPer Pasal 1774; KUHD Pasal 60).

Kredit yang dijamin dengan asuransi harus tertulis dalam perjanjian kredit, dan atas kredit tersebut harus dengan *banker's clause* yang jangka waktunya minimal harus sama dengan jangka waktu kredit. *Banker's clause* merupakan klausula yang mengakibatkan hak bagi bank untuk menerima sejumlah uang pertanggungan dari klaim yang dicairkan oleh pihak asuransi apabila debitor wanprestasi. Klausul *banker's clause* harus jelas tertulis dalam perjanjian kredit dan tercantum dalam polis asuransi.

Adanya *banker's clause* terhadap Asuransi kredit dan asuransi jiwa sangatlah beda, yang mana hal ini seringkali tidak dipahami oleh debitor. Asuransi kredit dengan *banker's clause* dapat diartikan bahwa sejumlah uang pertanggungan yang akan diberikan dari pihak asuransi kepada tertanggung berdasarkan kriteria – kriteria tertentu atau juga dapat diartikan bahwa klaim akan dicairkan oleh pihak asuransi debitor wanprestasi, yang mana kategori wanprestasi disini adalah kondisi tertundanya pembayaran kewajiban oleh debitor dalam jangka waktu tertentu (sesuai dengan kesepakatan antara bank dan pihak asuransi), sedangkan asuransi jiwa dengan *banker's clause* adalah bahwa pihak tertanggung akan menerima sejumlah uang dari pihak asuransi apabila debitor meninggal dunia atau sejumlah uang pencairan klaim akan diterima oleh bank apabila debitor meninggal dunia.

Kredit yang diasuransikan dengan *banker's clause* akan menimbulkan subrogasi. “Subrogasi atau *subrogation* pada prinsipnya merupakan hak penanggung, yang telah memberikan ganti rugi kepada tertanggung, untuk menuntut pihak lain yang mengakibatkan kepentingan asuransinya mengalami suatu peristiwa kerugian. Upaya yang dilakukan bank terlebih dahulu harus menggunakan jalan damai dalam penyelesaian kredit bermasalah, tetapi apabila usaha dari bank tersebut tidak berhasil atau debitor ternyata tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya maka bank akan menyelesaikannya melalui pengadilan. Penyerahan permasalahan kredit macet ke Pengadilan merupakan saran dari bank untuk menghadapi debitor yang macet, dikarenakan proses tersebut memerlukan waktu dan biaya yang relatif mahal.

Apabila bank setelah menghitung biayanya apabila diserahkan ke pengadilan dan

ternyata bank akan mengalami kerugian, maka bank dapat membeli barang jaminan milik debitur macet tersebut yang biasa disebut dengan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih). Bank dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Bank diperbolehkan melakukan AYDA untuk mempercepat penyelesaian kewajiban debitur yang bermasalah. AYDA merupakan aset yang diperoleh Bank baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 23 PBI Nomor 13/26/PBI/2011 dimana BPR dapat mengambil alih agunan, yang bersifat sementara, dalam rangka penyelesaian kredit yang memiliki kualitas macet. Pengambilalihan agunan ini harus disertai surat pernyataan penyerahan agunan atau surat kuasa menjual dari Debitur, dan surat keterangan lunas dari BPR kepada Debitur. Sedangkan penyelesaian AYDA ini harus dilakukan paling lama 1 (satu) tahun dan mendokumentasikannya, apabila telah lewat 1 (satu) tahun maka nilai AYDA yang tercatat pada neraca BPR wajib diperhitungkan sebagai faktor pengurang modal inti BPR dalam perhitungan Kewajiban Pemenuhan Modal Minimum (KPMM).

Pada prinsipnya bank dapat meminta pada pengadilan dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah yaitu dengan mengajukan permohonan pelaksanaan Pasal 1178 Ayat (2) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan Grosse akta pengakuan hutang. Dalam pasal 1178 tersebut memang debitur diberi kuasa penuh untuk melakukan penjualan jaminan dimuka umum dan hasilnya dipergunakan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur, tetapi dengan syarat perjanjian tersebut harus didaftarkan dalam daftar-daftar umum. Yang dimaksud pendaftaran disini adalah bahwa jaminan harus didaftarkan dan apabila tidak didaftarkan maka tidak mempunyai kekuatan hukum apapun hal ini sesuai dengan pasal 1179 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah melalui pengadilan memerlukan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial dengan irah – irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” Bank yang menerima jaminan hak milik belum bersertifikat yang tidak mendaftarkan hak milik tersebut ke Kantor Pertanahan dan tidak membebani dengan hak tanggungan akhirnya bank tidak mempunyai sertifikat hak tanggungan. Risiko dengan tidak adanya hak tanggungan adalah bank tidak dapat menuntut

pelaksanaan eksekusi jaminan melalui pengadilan.

Bank yang melakukan AYDA terhadap debitor macet kemudian dapat melakukan hapus buku dan hapus tagih. Hapus buku merupakan tindakan bank secara administratif untuk menghapus bukukan atas kredit macet dari neraca kewajiban debitor tanpa menghapus hak tagih dari Bank kepada debitor sedangkan hapus tagih adalah tindakan dari bank untuk menghapus semua kewajiban dari debitor macet yang sama sekali tidak dapat diselesaikan. Bank dalam melakukan hapus buku dan hapus tagih harus tunduk pada ketentuan Bank Indonesia. Pelaksanaan hapus tagih seringkali mengakibatkan bank mengalami kerugian, karena bank seolah – olah harus membiarkan debitor yang wanprestasi tersebut tidak membayar kewajibannya, oleh sebab itu bank sangat jarang melakukan hal ini dan pelaksanaan hapus tagih adalah upaya yang terakhir bagi bank dalam menghadapi kredit bermasalah.

Bank dalam menghadapi debitor yang wanprestasi tidak serta merta langsung melakukan *write off* dan atau eksekusi jaminan, dikarenakan bank harus melakukan beberapa prosedur terhadap debitor wanprestasi yang biasa disebut dengan restrukturisasi kredit. Restrukturisasi kredit dapat dilakukan terhadap debitor dengan kriteria :
 Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit; dan
 Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan diperkirakan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

Restrukturisasi kredit ini bertujuan untuk mengubah dari kategori diragukan atau macet menjadi paling tinggi kurang lancar atau paling tidak sama dengan kualitas sebelum dilakukan restrukturisasi kredit. Upaya bank dalam restrukturisasi kredit adalah dengan memberikan kebijakan tertentu pada debitor wanprestasi, yaitu :

1. Menurunkan suku bunga kredit.
2. Memperpanjang jangka waktu kredit
3. Menngurangi tunggakan bunga kredit
4. Mengurangi tunggakan pokok kredit
5. Menambah fasilitas kredit, dan atau
6. Melakukan konversi menjadi penyertaan modal sementara

Debitur yang bermasalah atau yang mengalami penundaan pembayaran kewajibannya terutama dalam hal ini yang menggunakan hak milik yang belum bersertifikat atau masih dalam bentuk Girik (Letter C) sebagai jaminan kredit memang harus mendapatkan perhatian yang khusus, mengingat jaminan yang belum bersertifikat tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi hak tanggungan, oleh sebab itu bank harus melakukan pembinaan dan

pengawasan yang intensif pada debitor.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pemaparan dari hasil pembahasan tersebut diatas, maka secara garis besar dapat disimpulkan sebagai berikut :

- 1 .Analisis Yuridis terhadap Peraturan Bank Indonesia Nomor :13/26/PBI/2011 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat. Dalam proses penyaluran kredit tersebut tentu BPR harus melewati berbagai prosedur -prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dan juga harus menerapkan prinsip kehati – hatian dan asas – asas perkreditan yang sehat agar pemberian kreditnya berkualitas sehingga dapat menopang kelangsungan usahanya.

Girik (Letter C) bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, namun hanya sebagai bukti pembayaran pajak atas bumi dan bangunan sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Pada dasarnya Girik (Letter C) ini tidak dapat dijadikan jaminan utang di Bank, oleh karena itu tanah – tanah dengan bukti kepemilikan hanya berupa Girik (Letter C) harus dikonversi untuk memperoleh legalitas kepemilikan. Meskipun demikian, Girik masih diakui keberadaannya yaitu sebagai bukti pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali. Dengan demikian maka pemerintah melalui peraturan perundang – undangan memberi formulasi bagi masyarakat pengguna jasa kredit bank agar dapat menjaminkan tanah tersebut dengan catatan harus didaftarkan secara bersamaan pada kantor pertanahan sesuai Pasal 10 Ayat (3) UUHT.

- 2 Untuk menjamin bahwa nasabah peminjam uang di bank sanggup melunasi pinjamannya, tentu bank harus mengambil langkah-langkah untuk menghindari terjadinya kerugian. PBI tersebut mengatur langkah – langkah yang harus dilakukan BPR ,yaitu harus menerapkan prinsip kehati – hatian dalam perkreditan yang antara lain mencakup kebijakan pemberian kredit, penilaian kualitas kredit, serta profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan . Disamping menerapkan prinsip

kehati – hatian serta prinsip – prinsip yang disebut dengan 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, Collateral*),

BPR dalam memberikan fasilitas kredit juga melihat beberapa faktor salah satunya adalah memastikan bahwa dana kredit yang diberikan dapat kembali sehingga tidak mengalami kerugian. Oleh karena itu, agar bank dalam menerima jaminan berupa tanah dengan bukti kepemilikan berupa Girik (Letter C) dapat memenuhi legalitas jaminannya dapat melalui proses dengan bantuan Notaris/PPAT yaitu dengan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bersamaan dengan melakukan proses pendaftaran tanah atas Girik tersebut untuk memperoleh sertifikat. Apabila tanah yang belum bersertifikat tersebut telah selesai proses pendaftarannya maka kemudian dalam jangka waktu tertentu dapat dibebani hak tanggungan dengan cara menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga dapat dilakukan lelang apabila debitur wanprestasi.

B. Saran

1. Bagi masyarakat :

Dengan adanya peraturan perundang – undangan tentang pendaftaran tanah, diharapkan masyarakat dapat memahami betapa pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh kepastian status tanah mereka, oleh karena itu tidak perlu ragu dalam melakukan pendaftaran tanah kepada kantor pertanahan. Hal ini dilakukan dengan baik salah satunya sebagai jaminan dalam perkreditan modal usaha mereka.

2. Bagi pemerintah :

Dengan telah dibentuknya peraturan mengenai tanah dan perkreditan, akan menjadi sia – sia apabila masih banyak masyarakat yang tidak mengerti dan tidak mengetahui bagaimana tata cara pendaftaran tanah yang efektif dan efisien agar tanah -tanah mereka mendapatkan legalitasnya. Dengan demikian diperlukan semangat dari pemerintah untuk selalu mensosialisasikan gerakan tanah secara nasional. Hal ini tentu akan sangat membantu masyarakat terutama yang akan mempergunakan tanah – tanah mereka untuk dijadikan jaminan memperoleh modal usaha.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Badriyah, Siti Malikhatun. 2010. *Penemuan Hukum Dalam Konteks Pencarian Keadilan*.

Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang

_____. 2016. *Sistem Penemuan Hukum Dalam Masyarakat Prismatik*,

Jakarta : Sinar Grafika

Busro, Achmad. 2017. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdara*. Yogyakarta :

Penerbit Pohon Cahaya

Gozali, Djoni S. dan Usman, Rachmadi. 2012. *Hukum Perbankan*. Jakarta : Sinar Grafika

Harsono, Boedi. 1962. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Penerbit Djembatan Masjehoen,

Sri Soedewi. 1975. *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta : Liberty

Moleong, Lexy J. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya

Nasution, Dari S. 1986. *Metode Penelitian Naturalistik*. Bandung : Tarsito

Parangin, Effendi. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali

_____. 1989. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta : Raja Grafindo Persada

Poerwandari, Kristi. 2005. *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Perilaku Manusia*.

Depok: LPSP3 FP UI

Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media

Siamat, Dahlan, 2005. *Manajemen Lembaga Keuangan Kebijakan Moneter dan Perbankan*.

Jakarta : Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia Soemitro, Ronny

Hanitijo. 1982. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Ghalia

Subekti dan Tamara, J. 1961. *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat*.

Jakarta: Gunung Agung

Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group

Jurnal Ilmiah

Badriyah, Siti Malikhatun. *Problematika Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertipikat*. Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Vol. 45, No. 2. 2016. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Harsono, Boedi. 1962. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Penerbit Djambatan Masjehoen,

Sri Soedewi. 1975. *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta : Liberty

Moleong, Lexy J. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya

- Nasution, Dari S.1986. *Metode Penelitian Naturalistik*. Bandung : Tarsito
- Parangin, Effendi. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : Rajawali
- _____. 1989. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Poerwandari, Kristi. 2005. *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Perilaku Manusia*. Depok: LPSP3 FP UI
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta:Prenada Media
- Siamat, Dahlan, 2005. *Manajemen Lembaga Keuangan Kebijakan Moneter dan Perbankan*. Jakarta : Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1982. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Ghalia
- Subekti dan Tamara, J. 1961. *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung mengenai Hukum Adat*. Jakarta: Gunung Agung
- Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Goup

Jurnal Ilmiah

- Badriyah, Siti Malikhatun. *Problematika Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertipikat*. Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Vol. 45, No. 2. 2016. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Peraturan Perundang-Undangan
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

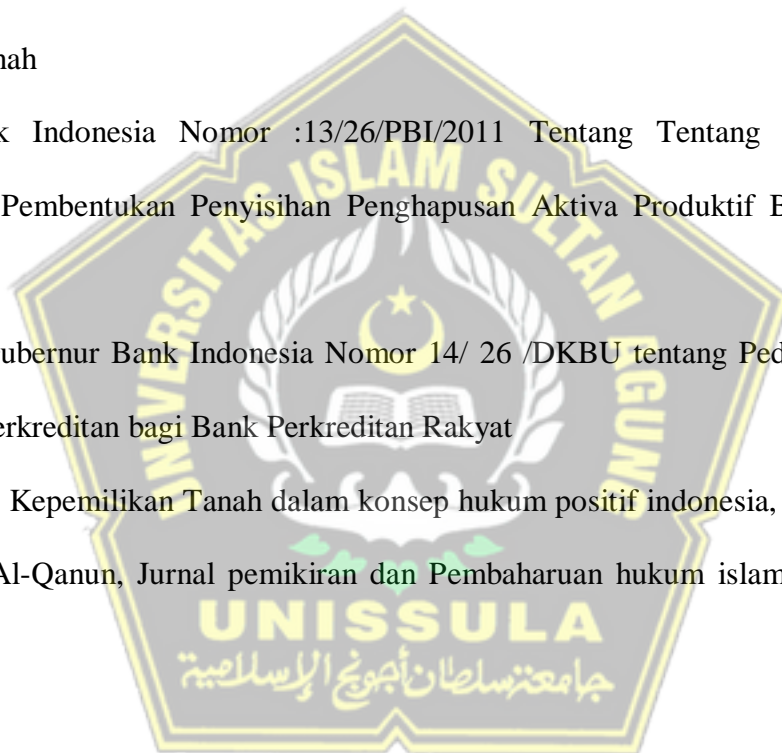
Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Bank Indonesia Nomor :13/26/PBI/2011 Tentang Tentang Kualitas Aktiva Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat

Surat Edaran Gubernur Bank Indonesia Nomor 14/ 26 /DKBU tentang Pedoman Kebijakan dan Prosedur Perkreditan bagi Bank Perkreditan Rakyat

Zuman Malaka, Kepemilikan Tanah dalam konsep hukum positif indonesia, hukum adat, dan hukum islam, Al-Qanun, Jurnal pemikiran dan Pembaharuan hukum islam, Vol.21, No. 1, Juni 2018.



Website

Haryanto. “Metode Pengumpulan Data”, diakses dari <http://belajarpsikologi.com/metode-pengumpulan-data/> pada tanggal 25 Januari 2017.