

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN
PINJAMAN DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH
(STUDI KASUS PADA BANK BRI UNIT GUBUG
KABUPATEN GROBOGAN)**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

IVANG BRILIANDA
30302200448

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN
PINJAMAN DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH
(STUDI KASUS PADA BANK BRI UNIT GUBUG
KABUPATEN GROBOGAN)**



Diajukan oleh :

IVANG BRILIANDA
30302200448

Pada Tanggal,

Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:

Dini Amalia Fitri, S.H., M.H
NIDN: 06-0709-9001

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN PINJAMAN
DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH**

(Studi Kasus Pada Bank BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan)

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Ivang Brilianda

30302200448

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada Tanggal.....2025

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji :

Ketua

Anggota

Anggota

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang Bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ivang Brilianda

NIM : 30302200448

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang diajukan dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN PINJAMAN DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH** (Studi Kasus Pada Bank BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan) adalah hasil karya sendiri, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi atau karya yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis mengacu beracu dalam daftar pustaka. Skripsi ini adalah milik saya, Segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam Skripsi ini adalah tanggung jawab penulis.

Semarang, 2025

Ivang Brilianda

30302200448

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya Yang Bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ivang Brilianda

NIM : 30302200448

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Tulis Ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN PINJAMAN DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH (Studi Kasus Pada Bank BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan). Menyetujuinya sebagai hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di media internet untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2025



Ivang Brilianda

Ivang Brilianda

30302200448

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan.”

(QS. Al-Insyirah: 5-6)

“Kerjakan apa yang sedang kamu doakan, doakan apa yang sedang kamu kerjakan”

(Panji Pragiwaksono)

PERSEMBAHAN :

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua Orangtua penulis, Ibu Sustiar dan Bapak Tri Ashadi
2. Kepada Saudara Penulis, Della Tiara Fiestri, Farrel Berliando, dan Raffel Brilliant
3. Seluruh Civitas Akademika Unissula

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb.

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu berada di tangan-Nya, sehingga tidak ada setetes embun pun dan segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketentuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul: **“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pinjaman Dengan Jaminan Sertifikat Tanah (Studi Kasus Pada Bank Bri Unit Gubug Kabupaten Grobogan)”** yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan dan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan skripsi ini.

Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas

Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum(S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Sarjaana Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan arahan hingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini.
8. Bapak/Ibu Tim Penguji, atas kritik dan saran membangun yang telah mengasah dan menyempurnakan skripsi ini.
9. Ibu Laksita Fitri Hapsari, S.psi selaku Account Officer PT. BRI Unit Gubug di Kantor BRI unit Gubug Kabupaten Grobogan selaku narasumber riset dan penelitian.
10. Kedua Orang tua penulis, Ibu Sustiar dan Bapak Tri Ashadi. Serta Keluarga Besar yang selalu memberikan doa dan dukungan dalam segala bentuk.
11. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
12. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan

Agung (UNISSULA) Semarang.

13. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Angkatan 2015, terima kasih atas kebersamaan dan semangat yang telah kita tunjukkan dalam menempuh perjalanan panjang ini. Setiap langkah yang kita ambil bersama menjadi kenangan berharga, dan semoga kita semua terus melangkah maju menuju kesuksesan yang telah kita impikan.

14. Terakhir, untuk semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih atas doa, dukungan, masukan, dan motivasinya. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan mendapatkan balasan terbaik dari Allah SWT.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah turut membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulis berharap atas saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca.

Akhir kata, penulis mengharapkan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan yang membutuhkan. Aamiin.

Semarang, 15 Mei 2025

Ivang Brilianda
30302200448

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penulisan	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Terminologi.....	7
F. Metode Penelitian.....	10
G. Jadwal Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
H. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tentang Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	18
1. Pengertian Perjanjian.....	18
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	20
3. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	22
4. Unsur-unsur Perjanjian.....	25
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit	27
1. Pengertian Kredit.....	27
2. Unsur-Unsur Kredit.....	29
3. Syarat Pemberian Kredit	30
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	31
1. Pengertian Jaminan	31
2. Macam-Macam Jaminan	33
D. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah.....	34
1. Pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	34
2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah	38

3. Pembuktian Sertifikat.....	38
E. Tinjauan Tentang Bank Bri Unit Gubug Grobogan.....	39
1. Sejarah dan Profil Singkat.....	39
2. Fungsi dan Peran Unit BRI Gubug	42
F. Perjanjian Dalam Perspektif Islam	42
1. Pengertian Perjanjian dalam Islam	42
2. Syarat Sahnya Akad	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Pelaksanaan Perjanjian Pinjaman dengan Jaminan Sertifikat Tanah pada BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan.....	47
1. Mencari Informasi Awal tentang Kredit	50
2. Pengajuan Kredit dengan Jaminan Sertifikat Tanah	52
3. Melengkapi Persyaratan Pinjaman Kredit.....	53
4. Pengecekan <i>SLIK</i> dan <i>Appraisal</i>	54
5. Proses Analisa Bank.....	56
6. Pelaksanaan Akad Kredit	57
7. Pencairan Dana Kredit	60
B. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kendala Saat Perjanjian Pinjaman dengan Jaminan Sertifikat Tanah Pada BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan.....	61
BAB IV PENUTUP	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN.....	81

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan”. Makna yang terkandung dalam ayat tersebut sangat dalam yaitu sistem ekonomi yang dikembangkan tidak berbasis persaingan serta atas asas yang sangat individualistik. Hal ini berarti asas memiliki pandangan moral, politik, atau sosial yang menekankan kemerdekaan manusia serta kepentingan bertanggung jawab dan kebebasan sendiri. Penerapan sistem perekonomian di Indonesia salah satunya menggunakan sistem ekonomi kerakyatan yang mana yaitu rakyat tetap berperan sebagai pelaku utama, namun kegiatan ekonominya banyak didasarkan mekanisme pasar.

Roda ekonomi adalah segala bentuk kegiatan di dalam sektor perekonomian. Salah satu cara untuk membantu menggerakkan roda ekonomi yaitu masyarakat yang secara luas mampu menemukan ide-idenya yang mana setelah itu akan dibuat produk dan dikembangkan menjadi bisnis dengan cara menjualkannya di pasaran. Keterikatan antara pekerjaan dengan roda ekonomi sangatlah besar. Karena dalam perekonomian sebuah negara, tenaga kerja memegang peranan yang sangat penting. Yang mana artinya di dalam kesejahteraan dan tingkat ekonomi sebuah negara bisa dilihat dari faktor tenaga kerjanya.

Dengan adanya pekerjaan maka ada yang namanya penghasilan. Penghasilan tersebut bisa disimpan dan/atau ditabung di dalam Bank untuk tabungan keperluan hari kelak. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1999 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Bab 1 dan Pasal 1 ayat (2) 4 dijelaskan bahwa, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Adapun pada Pasal 1 ayat (1) dijelaskan tentang definisi perbankan, perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.¹ Bank memudahkan masyarakat dalam mengelola keuangan masyarakat untuk selanjutnya masyarakat gunakan untuk keperluannya masing-masing.

Bank juga menerapkan perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit, tentunya hal ini memudahkan masyarakat khususnya masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah. Salah satu contoh yang bisa kita ambil adalah karena masyarakat banyak yang ingin memulai usahanya tetapi banyak yang terkendala dengan keuangannya. Dengan adanya kredit Bank, memudahkan masyarakat dalam menerima uang dalam jangka dekat.

Kredit sendiri berasal dari bahasa Romawi *crede* yang berarti percaya atau *creido* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur. Dari

¹ Zubairi Hasan, Undang-Undang Perbankan Syariah, Jakarta: Rajawali Pers, 2009, hlm. 6

kamus Hukum lekonomi, kredit adalah “kecakapan seseorang atau suatu perusahaan untuk mendapatkan pinjaman uang, penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur”.²

Dalam perjanjian kredit, Bank memerlukan barang sebagai jaminan kreditur atas uang yang dipinjam oleh debitur. Jaminan dalam dunia perbankan sudah tidak asing lagi didengar, terutama dalam pelayanan kredit Bank. Pelayanan kredit memberikan peluang mendapatkan modal guna memulail dan/atau melanjutkan usahanya melalui pinjaman yang disediakan oleh Bank. Dengan Bank memberikan pinjaman kepada nasabah-nasabahnya (debitur) maka para nasabah perlu memberikan jaminan kepada Bank sebagai itikad baik dari nasabah untuk melunasi pinjaman kredit dari Bank. Pasalnya dengan diterapkannya jaminan, termasuk prosedur Bank dalam berhati-hati kepada nasabahnya.

Kegiatan pinjam meminjam uang telah menjadi cara yang umum untuk bertukar barang dan jasa sejak lama dalam kehidupan bermasyarakat. Pinjam meminjam uang telah menjadi cara umum bagi banyak masyarakat untuk membantu mendukung kegiatan ekonomi mereka dan meningkatkan taraf hidup mereka.³ Meminjam uang pada umumnya mensyaratkan pemberian jaminan utang dari peminjam ke penjamin. Jaminan utang bisa berbentuk barang berwujud yang memberikan hak hukum kepada pemegang jaminan jika terjadi

² Johannes Ibrahim Kosasih, Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 9

³ M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm.1

wanprestasi atau dalam bentuk jaminan yang memberikan jaminan finansial jika terjadi kesulitan pembayaran utang.⁴

Jaminan kebendaan adalah janji atau jaminan yang diberikan oleh pemilik atau pencipta suatu benda bahwa benda itu akan diberikan ciri-ciri hakiki tertentu. Jaminan ini dapat dialihkan dan dimaksudkan untuk melindungi objek dari siapa pun yang terkait dengan item terkait (*Droit De Suite*).⁵ Jaminan ini muncul sebagai akibat dari hubungan kreditur-debitur, seperti Hak Tanggungan.

Hak tanggungan, menurut Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, adalah untuk melindungi hak milik, hak pakai hasil, dan hak guna bangunan. Hak guna tanah negara berdasarkan aturan yang ada harus didaftarkan dan dapat dialihkan tergantung sifatnya, menurut pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak guna pakai tanah milik negara harus didaftarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada, menurut Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan kata lain, hak tanggungan dapat digunakan untuk mengalihkan hak pakai hasil atas tanah negara.⁶

Bank menggunakan kredit untuk membantu orang mendapatkan hal-hal yang mereka butuhkan. Namun selalu ada risiko yang terkait dengan pinjaman semacam ini, artinya bank perlu berhati-hati saat memberikan peminjaman berdasarkan kepercayaan. Jaminan dari pemberi pinjaman (berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk membayar kembali) ialah aspek utama yang

⁴ Ibid, hlm. 2

⁵ Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 147.

⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi Hukum, Hukum Jaminan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm. 122.

perlu diperhatikan bank. Saat ingin memberikan kredit pihak bank perlu mengetahui banyak hal tentang debitur, seperti karakter, kemampuan, modal, serta prospek bisnisnya. Apabila terdapat syarat-syarat yang dapat meyakinkan kreditur tentang kompetensi debitur, maka jaminan tersebut secara teori adalah jaminan, dan bank tidak perlu mencari jaminan lebih lanjut. Dalam pengajuan kredit yang terkait dengan peminjam, peran dan jaminan kredit adalah untuk memastikan bahwa peminjam dapat mengembalikan kredit tepat waktu dan menggunakan uang secara bertanggung jawab.⁷

Berdasarkan uraian di atas, penulis ingin melakukan dan mengadakan penelitian dengan Judul: **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN PINJAMAN DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH (STUDI KASUS PADA BANK BRI UNIT GUBUG KABUPATEN GROBOGAN)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam skripsi adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah pada BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan?
2. Apa yang menyebabkan terjadinya kendala saat perjanjian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah serta bagaimana solusinya?

⁷ M. Bahsan, Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 5.

C. Tujuan Penulisan

Dari rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah pada PT. BRI Unit Gubug Kab. Grobogan.
2. Untuk mengetahui yang menyebabkan terjadinya kendala saat perjanjian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah serta bagaimana solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan adalah sebagai :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan tambahan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dibidang hukum perdata terkait dengan pelaksanaan perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan sertifikat tanah
 - b. Untuk memenuhi tugas penulisan hukum sebagai syarat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat agar mengetahui pelaksanaan perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan sertifikat tanah.

- b. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah agar terdapat regulasi yang baik yang dapat melindungi masyarakat sebagai pihak peminjam dan Bank sebagai pihak yang

dipinjam.

E. Terminologi

Terminologi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini akan diuraikan sebagai berikut :

1. Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya.⁸

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁹

2. Pinjaman

Pinjaman adalah suatu jenis hutang yang dapat melibatkan semua jenis benda berwujud walaupun biasanya lebih sering diidentikkan dengan pinjaman moneter. Seperti halnya instrumen hutang lainnya, suatu pinjaman memerlukan distribusi ulang aset keuangan seiring waktu antara

⁸ Subekti, Hukum Perjanjian, PT Inermasa, Jakarta, 1987, hlm. 29

⁹ *Ibid*

peminjam (terhutang) dan penghutang (pemberi hutang).

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

3. Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya.¹⁰

Istilah jaminan juga dikenal dengan agunan, yang dapat dijumpai dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPdata, dan penjelasan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor & Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan maupun agunan memiliki persamaan makna yakni “Tanggungan”.

4. Sertipikat Tanah

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat

¹⁰ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1, Cet. 4, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008), hlm. 29-30.

pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa keterangan yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut yaitu berupa data yuridis yang meliputi subjek hukum hak atas tanah, status hak atas tanah yang dikuasai dan data fisik yang meliputi letak, batas, dan luas tanah telah mempunyai kekuatan hukum dan harus dianggap benar (oleh hakim) selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Hal ini sesuai dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif yang mengarah ke sistem pendaftaran tanah positif. Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersamasama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

5. BRI Unit Gubug Grobogan

BRI adalah lembaga keuangan yang merupakan bank milik Pemerintah Indonesia. Kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkan kembali dana ke masyarakat, dan memberikan pelayanan produk dan jasa lainnya.¹¹

BRI Unit Gubug adalah perbankan kecil tunggal yang menyediakan layanan keuangan ke daerah-daerah di suatu wilayah, dalam Hal ini BRI

11

[https://bri.co.id/tentang-bri#:~:text=Bank%20Rakyat%20Indonesia%20\(BRI\)%20adalah,Wirjaatmadja%20tanggal%2016%20Desember%201895](https://bri.co.id/tentang-bri#:~:text=Bank%20Rakyat%20Indonesia%20(BRI)%20adalah,Wirjaatmadja%20tanggal%2016%20Desember%201895). Diakses pada tanggal 21 Maret 2025, Pukul 13.00 WIB

Unit Gubug memiliki kantor yang beralamat di Jl. Ahmad Yani No.23,
Gubug, Kec. Gubug, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah 58164

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan hak atau suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.¹² Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

Berikut hal yang menjadi bagian dari metode penelitian yang akan dipergunakan dalam peneliti adalah:

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.¹³

2. Metode Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk

¹²<https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 5 Januari 2025 pukul 13.00 WIB

¹³ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, hlm. 97

memperoleh gambaran (deskripsi), lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹⁴ Penelitian deskriptif yang dimaksud dalam penelitian ini adalah untuk menafsirkan atau menentukan yang pada pokoknya merupakan suatu cara untuk memecahkan masalah yang ada, kemudian data tersebut dikumpulkan, disusun, disimpulkan untuk selanjutnya dipakai dasar dalam penyusunan skripsi ini.¹⁵

3. Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Pengertian data primer menurut Sugiyono adalah sebuah data yang langsung didapatkan dari sumber dan diberi kepada pengumpul data atau peneliti.¹⁶

b. Data Sekunder

Pengertian data sekunder adalah data sudah diolah terlebih dahulu dan baru didapatkan oleh peneliti dari sumber yang lain sebagai tambahan informasi.¹⁷

¹⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 54

¹⁵ Sunaryo, *Metode Research*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2012, hlm. 16

¹⁶ <https://www.info.populix.co/post/data-primer> diakses pada tanggal 6 Januari 2025, pukul 18.03 WIB

¹⁷ *Ibid*

Sumber data sekunder di ambil dari referensi, makalah, artikel jurnal, laporan hasil penelitian, arsip-arsip dokumen serta data-data pustaka secara online yang berkaitan dengan penelitian ini. Data sekunder dikelompokkan menjadi 3, yaitu :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁸

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- (a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- (b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- (c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- (d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

¹⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 67

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Terdiri dari buku-buku, jurnal hukum atau bahan penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.¹⁹

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data yang dibagi menjadi beberapa jenisnya, yaitu:

a. Data Primer

1) Observasi

Pengertian observasi secara umum adalah kegiatan pengamatan pada sebuah objek secara langsung dan detail untuk mendapatkan informasi yang benar terkait objek tersebut.

¹⁹ Haris Sudirman Lubis, *Tinjauan Yuridis Pemberantasan Narkotika Berdasarkan Program Rehabilitasi Bagi Korban Penyalahgunaan Narkotika di Kota Batam*, Skripsi, Universitas Internasional Batam, Batam, 2018, hlm.68

Pengujian yang diteliti dan diamati bertujuan untuk mengumpulkan data atau penilaian.²⁰

2) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara fisik untuk mengetahui tanggapan, pendapat, dan motivasi seseorang terhadap suatu obyek. Wawancara dapat digunakan untuk mengumpulkan data dengan tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.²¹

Wawancara mempunyai beberapa jenis teknik antara lain :²²

(a) Wawancara pribadi

Wawancara yang dilakukan 1 orang peneliti dengan 1 orang responden yang pertanyaannya bertahap dan berkembang dari arah riset ke dalam masalah penelitian. Hal ini biasanya dilakukan dalam model penelitian kualitatif dan penelitian kuantitatif.

(b) Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur diartikan sebagai suatu wawancara yang memperhatikan unsur 5 W + 1 H tanpa berkembang menjadi pokok-pokok pertanyaan yang lain. Proses ini bisa

²⁰<https://idcloudhost.com/pengertian-observasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaatnya/> (di akses pada tanggal 8 Januari 2025 pukul 16.50 WIB)

²¹ K.R. Soegijono, *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes, Jakarta,, 1933, hlm. 18

²² <https://penelitianilmiah.com/jenis-wawancara/> diakses pada tanggal 5 Januari 2025 Pukul 01:39 WIB

memakan waktu relatif singkat lantaran dibahas sesuai dengan topik penelitian yang dibuat.

(c) Wawancara Tidak Terstruktur

Pengertian wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang dilakukan tidak berdasarkan pokok -pokok pertanyaan dan langsung diberikan secara spontan.

(d) Wawancara mendalam

Arti wawancara mendalam adalah sebuah proses wawancara yang sifatnya pribadi antara responden dan peneliti. Wawancara mendalam ini dapat mengandung unsur struktur dan tidak terstruktur. Meskipun demikian tetap memiliki mapping yang jelas, sehingga pertanyaan tidak melebar kemana-mana.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan melakukan kajian terhadap berbagai literatur, arsip, makalah, artikel jurnal, laporan penelitian hukum, dokumen, arsip maupun daftar kepustakaan lainnya, yaitu dengan cara studi dokumen/studi kepustakaan (*library research*).

Studi kepustakaan (*Library Research*) adalah “penelitian kepustakaan yang dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah dan mencatat berbagai literatur atau bahan bacaan yang sesuai dengan pokok bahasan, kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka

pemikiran secara teoritis”.²³ Teknik ini dilakukan guna memperkuat fakta untuk membandingkan perbedaan dan atau persamaan antara teori dan praktek yang sedang penulis teliti.

5. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di PT. Bank BRI Unit Gubug yang beralamat di Jl. Ahmad Yani No.23, Gubug, Kec. Gubug, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah 58164

6. Metode analisis Data

Setelah data di peroleh baik itu data primer maupun data sekunder kemudian data tersebut di analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode penelitian untuk mendapatkan suatu data yang sebenarnya juga berusaha menginterpretasikan korelasi berbagai faktor yang meliputi sudut pandang atau proses yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis bahas.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini agar mempermudah dan memperjelas pembahasan, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi,

²³ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung, 1998, hlm.78

Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka ini berisi landasan teoritis hasil studi kepustakaan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab I, dalam bab II ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, yaitu tentang tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang pinjaman, tinjauan umum tentang jaminan, tinjauan umum tentang sertifikat tanah, Tinjauan Tentang Bank Bri Unit Gubug Grobogan, Perjanjian dalam Perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah pada PT. BRI Unit Gubug Kab. Grobogan serta penyebab terjadinya kendala saat perjanjian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah serta bagaimana solusinya.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan serta saran masukan bagi para pihak dalam proses pembahasan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tentang Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan-Perikatan Yang Dilahirkan Dari Kontrak Atau Perjanjian, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perikatan yang berasal dari perjanjian dikehendaki oleh 2 (dua) orang atau 2 (dua) pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat atas dasar kehendak yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua pihak.²⁴

Dalam bahasa Belanda, perjanjian disebut juga *overeenkomst* dan hukum perjanjian disebut *overeenkomstenrecht*.²⁵ Para Sarjana Hukum Perdata umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan juga terlalu luas. Pada Pasal 1313 KUH Perdata, dikemukakan tentang definisi dari pada perjanjian. Menurut ketentuan Pasal ini, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan

²⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 117.

²⁵ C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 35.

mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.²⁶

Suatu perjanjian akan menerbitkan perikatan bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa suatu perjanjian akan menimbulkan perikatan. Perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan di samping sumber-sumber yang lain.

Adapun kelemahan-kelemahan dari definisi di atas adalah seperti diuraikan berikut ini:

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara pihak-pihak. Seperti misalnya pada perjanjian jual-beli, sewa-menyewa.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwarming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung konsensus, seharusnya digunakan kata persetujuan.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dalam Pasal tersebut terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan,

²⁶ *Ibid*, hlm. 36.

janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki Buku III KUH Perdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan bukan perjanjian yang bersifat personal.

- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam perumusan perjanjian tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak- pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.²⁷

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :²⁸

Apabila 2 unsur pokok tersebut telah terpenuhi barulah kemudian perjanjian dapat disebut sebagai suatu perikatan yang sah. Syarat kesepakatan dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian merupakan syarat yang subjektif, dalam hal syarat subjektif tersebut tidak

²⁷ Ibid.

²⁸ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 93.

dapat terpenuhi, akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat di batalkan (*veerneetigbaar*) atau dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak. Akan tetapi hal ini tidak serta merta menyebabkan perjanjian tersebut menjadi Batal Demi Hukum akan tetapi perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Syarat tersebut berbeda dengan syarat yang terkandung dalam syarat objektif, dimana syarat objektif berhubungan langsung dengan objeknya atau keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan (hakikat barang atau jasa dalam perjanjian). Apabila salah satu dari syarat objektif tersebut tidak dapat terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian menjadi batal demi hukum (*nietigbaar*) atau "dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya".²⁹

Perikatan tidak sah, jika objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan. Perjanjian merupakan persetujuan atau kesepakatan para pihak, menganut asas-asas, yaitu asas *pacta sunt servanda* dan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Jika makna *pacta sunt servanda* dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, serta dikaitkan dengan perjanjian, maka terdapat beberapa asas yang sangat esensial untuk diterapkan menentukan kewenangan yurisdiksi arbitrase.³⁰

Para pihak jika dalam perjanjiannya sepakat akan menggunakan arbitrase, jika ternyata dikemudian hari terjadi perselisihan atau sengketa

²⁹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 94.

³⁰ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 88.

terhadap pelaksanaan perjanjian yang mereka buat maka sengketa apapun yang terjadi, para pihak tersebut akan menggunakan arbitrase sebagai penyelesaiannya.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat seperti tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dan menimbulkan akibat hukum, yaitu:³¹

- a. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak-pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jika ada yang melanggar, maka ia dianggap melanggar undang-undang sehingga dapat diberi sanksi hukum tertentu.

- b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja tanpa persetujuan pihak lainnya.

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksudnya adalah bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

3. Asas-asas Hukum Perjanjian

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 9.

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata, yaitu :

a. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan yang dimiliki oleh para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, menentukan kepada siapa ia berjanji, dan menentukan bentuk perjanjian tertulis atau tidak tertulis, menerima/menyimpangi hukum perjanjian yang bersifat pelengkap. “Hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.”³²

Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian dinamakan hukum pelengkap yang artinya Pasal-Pasal tersebut dapat disingkirkan apabila dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian sehingga para pihak diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal hukum perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Perkataan ini berasal dari perkataan Latin *consensus* yang berarti sepakat. “Asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian

³² Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, .hlm 13.

dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.”³³

c. *Pacta Sunt Servanda* (asas kepastian)

Asas *Pacta Sunt Servanda* tersimpul dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Akibat dari asas *Pacta Sunt Servanda* telah tertuang dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

d. Asas personalitas/kepribadian

Asas kepribadian berkenaan dengan para pihak yang terkait dengan perjanjian. Menurut Pasal 1315 KUH Perdata, pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri dan asas ini dikenal dengan asas kepribadian.

Orang-orang lain adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian tersebut dan tidak dapat mengambil manfaat maupun kerugian dari perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 ayat (2) KUH Perdata bahwa suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak

³³ *Ibid*, hlm. 15.

ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata.³⁴

e. Itikad baik

Asas itikad baik ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (3) yang menyatakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik dibagi menjadi dua pengertian, yaitu:

- 1) Dalam arti subyektif, yaitu sikap batin seseorang pada saat dimulainya suatu hubungan hukum yang berupa pikiran bahwa syarat-syarat yang diperlukan telah dipenuhi.
- 2) Dalam arti obyektif, yaitu itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, artinya ditujukan untuk menilai pelaksanaan suatu perjanjian. Dalam rangka pelaksanaan suatu perjanjian tersebut harus tetap berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta harus berjalan diatas rel yang benar. Asas itikad baik dalam arti obyektif inilah yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

4. Unsur-unsur Perjanjian

Perjanjian tidak terlepas dari hukum perjanjian yang diatur dalam buku III *Burgelijk Wetboek* yang memiliki sifat terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat atau individu untuk mengadakan perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan ketertiban

³⁴ H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 26.

umum dan kesusilaan. Hal tersebut didasarkan oleh asas kebebasan berkontrak yang tertuang dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang mengandung arti, bahwa "para pihak bebas untuk membuat menentukan bentuk macam dan isi dari perjanjian asalkan tetap memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan hukum."³⁵

Dalam suatu perikatan terdapat suatu hubungan hukum yang mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal kepada pihak yang lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi kewajiban itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditur atau si berpiutang sedangkan yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.

Menurut Asser, unsur Perjanjian terdiri dari bagian inti/pokok dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok disebut dinamakan *naturalia* serta *aksidentalialia*.³⁶

a. *Essensialia*

Merupakan bagian perjanjian, dimana tanpa bagian tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain bagian tersebut harus/mutlak ada

³⁵ Hetty Hassanah, *Hukum Perdata*, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung, 2008, hlm. 34.

³⁶ Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012, hlm.75.

b. Naturalia

Merupakan bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.

c. Aksidentalialia

Merupakan bagian yang oleh para pihak dalam membuat perjanjian ditambahkan sebagai undang-undang bagi para pihak, karena tidak ada aturannya dalam undang-undang.

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari Bahasa Romawi, yakni *credere* yang artinya percaya.”³⁷ Seseorang yang memperoleh kredit berarti dia memperoleh kepercayaan, sehingga kepercayaan merupakan dasar dari pemberian kredit.

Jika dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, karena pengembalian atas penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerimanya, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.³⁸

Beberapa ahli juga mengemukakan pengertian kredit, diantaranya:

- a. H.M.A. Savelberg: menyatakan bahwa kredit merupakan dasar setiap perikatan (*verbinten*) di mana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain sebagai jaminan, di mana seseorang menyerahkan sesuatu

³⁷ Badruzaman dan Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1978, hlm.19

³⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 19

kepada orang lain dengan tujuan memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.”³⁹

- b. Mr. J. A. Levy : merumuskan arti hukum kredit yakni menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit, penerima kredit berhak menggunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu di belakang hari.”⁴⁰
- c. Muchdarsyah Sinungan: kredit yaitu suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.”⁴¹

Pengertian Kredit dalam Pasal 1 butir 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.”

Dari beberapa pengertian kredit di atas, dapat diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai Kreditor

³⁹ Badruzaman dan Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 24

⁴⁰ Mgs. Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm. 1

⁴¹ *Ibid*, hlm.2

dan nasabah sebagai Debitor. Dalam perjanjian ini, bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabah dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas.⁴²

2. Unsur-Unsur Kredit

Jika dilihat dari pengertian kredit, maka elemen-elemen kredit adalah⁴³

- a. Kredit mempunyai arti khusus yaitu meminjamkan uang.
- b. Penyedia/pemberi pinjaman uang khusus terjadi di dunia perbankan.
- c. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam sebagai acuan dari perjanjian kredit.
- d. Dalam jangka waktu tertentu.
- e. Adanya prestasi dari pihak peminjam untuk mengembalikan utang disertai dengan jumlah bunga atau imbalan. Bagi Bank Syariah atau Bank Muamalat pengembalian utang disertai imbalan atau adanya pembagian keuntungan tetapi bukan bunga.

Sedangkan menurut Daeng Naja, setidaknya terdapat 4 (empat) unsur pokok kredit yaitu :⁴⁴

⁴² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.21

⁴³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm.95

⁴⁴ Daeng Naja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005 hlm. 124

a. Kepercayaan

Kepercayaan berarti bahwa setiap pelepasan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh Debitornya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.

b. Waktu

Waktu disini berarti bahwa antara pelepasan kredit yang dilakukan oleh bank dan pembayaran kembali oleh Debitor tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, tetapi dipisahkan oleh tenggang waktu.

c. Risiko

Risiko disini berarti bahwa setiap pelepasan kredit jenis apapun akan terkandung risiko di dalamnya, yaitu risiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang waktu kredit semakin tinggi risiko kredit tersebut.

d. Prestasi

Prestasi disini berarti bahwa setiap kesepakatan terjadi antara bank dan Debitornya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi

3. Syarat Pemberian Kredit

Dari waktu ke waktu, masyarakat semakin memerlukan dana tambahan untuk melangsungkan kegiatan usahanya dan salah satu sumber dana

yang dapat dimanfaatkan adalah sumber dana dari fasilitas kredit bank. Sebelum sebuah bank meyetujui permohonan calon Debitor untuk mendapat fasilitas kredit, petugas bank terlebih dahulu akan menganalisis calon Debitor untuk menentukan kemauan dan kemampuan calon Debitor tersebut untuk membayar kembali fasilitas kredit yang akan dinikmatinya.

Dalam pemberian kredit, menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan ditegaskan beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank dan disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu :⁴⁵

- a. Harus digunakan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*).
- b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
- c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
- d. Harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat

C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak ditemukan pengertian jaminan. Di berbagai literatur digunakan istilah “*zekerheid*” untuk jaminan dan “*zekerheidsrecht*” untuk hukum jaminan atau hak

⁴⁵ Melantik Rompegading, *Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan Dalam Kepailitan Debitor*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2007, hlm. 40

jaminan. Namun demikian, hukum jaminan tentunya memiliki makna yang lebih luas dan bersifat hukum dibandingkan hak jaminan. Hukum jaminan mengatur ketentuan hukum terkait dengan jaminan, sedangkan hak jaminan merupakan bagian dari hukum jaminan.⁴⁶

J Satrio menyatakan bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan.⁴⁷ Sedangkan pengertian jaminan itu sendiri Hartono Hadisaputro menyatakan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Pengertian jaminan dapat dilihat dalam Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan:

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata tersebut menjadi jelas bahwa yang menjadi jaminan terhadap pemenuhan kewajiban debitur yang timbul dari perikatan adalah benda milik debitur. Benda tersebut baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Benda yang menjadi jaminan tersebut juga meliputi benda yang sudah ada pada saat perikatan lahir,

⁴⁶ Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Perubahan Atas UU Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*, 2018, hlm. 8

⁴⁷

Ibid.

maupun benda yang akan ada pada saat debitur harus menunaikan kewajibannya.⁴⁸

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jaminan pada prinsipnya adalah sesuatu yang diberikan oleh kreditur guna menjamin kewajibannya yang timbul dari suatu perikatan. Sedangkan hukum jaminan adalah semua ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan itu sendiri.

2. Macam-Macam Jaminan

Pengertian jaminan dan macam-macam jaminan dapat dilihat dari Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Dari pasal tersebut dapat dilihat adanya jaminan umum dan jaminan khusus.

Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan untuk kepentingan semua kreditur dan meliputi semua harta benda debitur. Jaminan ini berlaku secara otomatis ketika perikatan lahir. Dikatakan umum karena jaminan itu ditujukan bagi semua kreditur yang terikat dengan debitur. Jaminan tersebut juga meliputi semua harta benda debitur, sehingga tidak ada benda yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan.⁴⁹

Jaminan umum memberikan kedudukan yang sama bagi semua kreditur (*concurrent*), serta masing-masing kreditur memiliki hak yang seimbang dengan piutang yang dimiliki. Dalam jaminan umum, tidak ada pihak yang berhak mendapat pelunasan terlebih dahulu dibandingkan dengan kreditur lainnya. Mengenai karakteristik jaminan umum yang memberikan hak yang sama bagi semua kreditur seimbang dengan piutang

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 9

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 10

yang dimiliki. Akibat berlakunya jaminan umum bagi semua kreditur tanpa adanya hak untuk didahulukan dan meliputi semua harta benda debitur, maka memungkinkan bagi kreditur untuk tidak mendapat pelunasan atas seluruh piutangnya. Kelebihan dari jaminan umum adalah berlaku secara otomatis berdasarkan undang-undang (*by operation of the law*) tanpa perlu diperjanjikan atau melalui prosedur tertentu.

Selain jaminan umum, terdapat jaminan khusus yang memberikan kedudukan yang diutamakan (*preference*) bagi krediturnya dalam hal debitur wanprestasi. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1132 KUH Perdata. Dengan memiliki kedudukan yang diutamakan, maka kreditur lebih terjamin dalam hal pelunasan hutangnya. Jenis jaminan ini umumnya diperjanjikan antara debitur dengan kreditur dengan benda tertentu sebagai jaminan. Jaminan khusus yang lahir karena perjanjian terdiri dari dua macam. Pertama adalah jaminan perorangan (*personal guaranty*). Selanjutnya adalah jaminan khusus kebendaan yang terdiri dari gadai, fidusia, hak tanggungan, hipotik dan resi gudang.⁵⁰

D. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah

⁵⁰ Ibid, hlm. 10

yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁵¹

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.

Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia

⁵¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012 hlm. 86

mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.⁵²Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁵³

Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah

⁵² Fitriyani, Dwi Nurhayati, "Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)", Jurnal, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014, hlm. 98-100

⁵³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola, Surabaya., 2002, hlm 86

dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang

sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.

2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertifikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Pembuktian Sertifikat

Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertifikat harus dilindungi mengingat sertifikat adalah bukti tertulis yang dibuat oleh pejabat berwenang. Seperti dijelaskan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Otentik dalam hal ini meliputi unsur-unsur :

- a. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang;

- c. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Penerbitan sertifikat dimaksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan data fisik dan data yuridis yang ada di dalamnya. Di dalam data fisik dimuat keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Selain merupakan kekuatan pembuktian yang sempurna, sertifikat juga berfungsi sebagai bukti yang kuat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum berkaitan erat dengan efektifitas hukum sebab jaminan kepastian hukum akan timbul, apabila Negara memiliki sarana-sarana yang memadai untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada.

Selain memberikan kepastian hukum, Negara juga wajib memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah, apabila terjadi sengketa perebutan penguasaan atas tanah hak milik. Apalagi tanah yang disengketakan adalah tanah yang sengaja diterlantarkan oleh pemegang hak milik tersebut.

E. Tinjauan Tentang Bank Bri Unit Gubug Grobogan

1. Sejarah dan Profil Singkat

Bank Rakyat Indonesia (BRI) merupakan salah satu bank milik negara tertua di Indonesia yang didirikan pada tanggal 16 Desember 1895 di Purwokerto oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja. Seiring perkembangan

zaman, BRI menjadi lembaga keuangan yang fokus dalam pembiayaan sektor mikro, kecil, dan menengah, serta dikenal sebagai bank yang paling luas jaringannya di seluruh Indonesia.⁵⁴

Bank Rakyat Indonesia (BRI) menawarkan berbagai produk keuangan yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan nasabah dari berbagai kalangan. Produk tabungan BRI sangat beragam, mulai dari BritAma yang memberikan kemudahan transaksi dan akses e-banking, hingga Simpedes yang ditujukan bagi masyarakat umum, terutama di pedesaan, dengan setoran awal dan biaya administrasi yang ringan. Ada juga Tabunganku, tabungan sederhana tanpa biaya administrasi yang cocok untuk pelajar atau nasabah pemula. Selain itu, BRI menyediakan tabungan khusus seperti Tabungan Haji untuk mempersiapkan ibadah haji dan Simpedes TKI bagi pekerja migran Indonesia di luar negeri.

Di sisi lain, BRI juga menyediakan berbagai produk kredit dan pembiayaan yang ditujukan untuk kebutuhan konsumtif maupun produktif. Produk unggulan seperti Kredit Usaha Rakyat (KUR) sangat populer di kalangan pelaku UMKM karena menawarkan bunga rendah dan syarat pengajuan yang ringan. Selain itu, ada Briguna, pinjaman tanpa agunan yang ditujukan bagi pegawai tetap dan pensiunan untuk keperluan pribadi seperti pendidikan, kesehatan, atau renovasi rumah. Untuk kebutuhan perumahan, BRI menyediakan KPR BRI dengan tenor panjang dan skema pembayaran yang fleksibel.

⁵⁴ PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., *Laporan Tahunan BRI 2023*

Seiring perkembangan teknologi, BRI juga menghadirkan layanan digital untuk mempermudah akses perbankan. Aplikasi BRImo memungkinkan nasabah melakukan berbagai transaksi seperti transfer dana, pembayaran tagihan, top-up e-wallet, hingga pembukaan rekening secara online. Untuk transaksi non-tunai, BRI menyediakan kartu BRIZZI, yaitu kartu uang elektronik yang bisa digunakan di tol, transportasi umum, dan berbagai merchant. BRI juga memiliki layanan internet banking dan SMS banking yang bisa diakses oleh nasabah dari mana saja.

Lebih dari itu, BRI memperluas layanannya melalui anak perusahaan yang bergerak di berbagai bidang keuangan. Beberapa di antaranya adalah BRI Life yang menyediakan asuransi jiwa dan kesehatan, BRI Finance yang menawarkan pembiayaan kendaraan dan alat berat, serta Danareksa Sekuritas untuk layanan investasi dan pasar modal. Ada juga BRI Ventures, sebuah perusahaan modal ventura yang mendukung pengembangan startup digital. Melalui berbagai produk dan layanan tersebut, BRI berkomitmen menjadi bank yang inklusif, inovatif, dan mendukung pertumbuhan ekonomi masyarakat Indonesia.

Salah satu unit pelayanan mikro dari Bank BRI adalah Unit BRI Gubug, yang berada di bawah koordinasi BRI Kantor Cabang Purwodadi. Unit ini berlokasi di Jalan Raya Gubug–Godong No. 122, Kecamatan Gubug, Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah. BRI Unit Gubug melayani berbagai aktivitas perbankan mikro, khususnya dalam penyaluran

Kredit Usaha Rakyat (KUR), kredit mikro, dan kredit ritel lainnya dengan skema agunan seperti sertifikat tanah atau kendaraan bermotor.

2. Fungsi dan Peran Unit BRI Gubug

Sebagai bagian dari sistem pelayanan mikro BRI, Unit Gubug berperan penting dalam mendorong aktivitas ekonomi masyarakat pedesaan, khususnya para pelaku usaha kecil, petani, pedagang pasar, dan pelaku industri rumah tangga. Adapun layanan utama yang diberikan meliputi:

- a. Pembukaan dan pengelolaan rekening simpanan mikro seperti Simpedes dan BritAma.
- b. Penyaluran kredit mikro berbasis jaminan (misalnya sertifikat tanah, BPKB, dan lainnya).
- c. Pelayanan transfer dana, pembayaran tagihan, dan layanan e-banking.
- d. Edukasi keuangan dan pembinaan debitur skala kecil.

Dalam pelaksanaan kegiatan pinjam-meminjam, Unit BRI Gubug menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dan berpedoman pada ketentuan internal BRI serta regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Penilaian terhadap kelayakan pinjaman dilakukan melalui analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*).

F. Perjanjian Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Perjanjian dalam Islam

Perjanjian dalam Islam dikenal dengan Akad. Akad dijelaskan dalam Ensiklopedi Hukum Islam dapat diartikan sebagai pertalian *ijab* (pernyataan

melakukan ikatan) dan *Kabul* (pernyataan menerima ikatan) sesuai dengan kehendak syariat (hukum) yang berpengaruh pada objek perikatan. Semua perikatan (akad) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak masing-masing pihak dan sesuai dengan syariat. Dalam pandangan syariah suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua orang atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk meningkatkan diri. Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri tersebut diungkapkan dalam bentuk suatu pernyataan yang kemudian disebut sebagai *ijab* dan *kabul*, yang biasanya dilakukan terlebih dahulu oleh pihak pertama, kemudian oleh pihak kedua.

Bermuamalah dalam *ijab* dan *kabul* adalah pernyataan melakukan ikatan yang dilakukan oleh pembeli dan diikuti pernyataan menerima ikatan oleh penjual. Setelah adanya pernyataan tersebut maka akad jual beli tersebut telah sah, karena pembeli telah menerima barang dan penjual menerima harganya.

Hal ini sesuai dengan Q.S Al-Maidah ayat 1 Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya.

Kemudian Q.S An-Nahl ayat 91 Allah berfirman :

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا
وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

Artinya : ” Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah melaksanakannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah- sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”.

Hal-hal pokok yang dihindari dalam perjanjian menurut syariah, antara lain

- a. *Riba* atau *Interst Riba* secara bahasa bermakna *ziyadah* (tambahan). Dalam pengertian lain secara *linguistic riba* juga berarti tumbuh dan membesar. Sedangkan menurut istilah teknis, *riba* berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara batil.
- b. *Gharar* atau *Dubiousness in Contract*. Unsur *gharar* artinya ketidakpastian sumber dana yang dipakai untuk membayar. *Gharar* adalah suatu akad yang memiliki akibat lebih dari satu kemungkinan dan yang paling sering terjadi adalah kemungkinan terburuk.

2. Syarat Sahnya Akad

Akad yang sah adalah akad yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan sesuai dengan syariat Islam. Syarat-syarat sah suatu akad adalah sebagai berikut :⁵⁵

⁵⁵ H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm. 21.

- a. Pihak-pihak yang melakukan akad telah dipandang mampu bertindak menurut hukum (*mukallaf*), apabila belum mampu, harus dilakukan dengan walinya.
- b. Objek dari akad tersebut harus diakui oleh syara', dengan syarat sebagai berikut :
 - 1) Berbentuk harta (kecuali yang diharamkan menurut syara', seperti minuman keras, barang najis, dan harta wakaf).
 - 2) Dimiliki seseorang
 - 3) Bernilai harta menurut syara'.
- c. Akad yang dilakukan harus memiliki manfaat, sehingga bukan sesuatu yang memang sudah menjadi kewajiban.
- d. *Ijab* harus tetap utuh sampai terjadinya *Kabul*. *Ijab* dan *Kabul* tersebut dilakukan dengan suatu majelis, yaitu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.
- e. Tujuan akad itu harus jelas dan diakui oleh syara'. Dengan kata lain akad tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan tujuan yang telah disepakati oleh para pihak dalam akad tersebut.

Hukum Islam juga mengenal asas-asas perjanjian, yang antara lain:⁵⁶

- 1) *Al-Hurriyah* (Kebebasan)
- 2) *Al-Musawah* (Persamaan atau Kesenjangan)
- 3) *Al-'Adalah* (Keadilan)

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 34.

- 4) *Al-Ridha* (Keadilan)
- 5) *Ash-Shidiq* (Kebenaran dan Kejujuran)
- 6) *Al-Kitabah* (Tertulis)

Dalam konteks hukum Islam, akad/perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berakhir jika dipenuhi tiga hal sebagai berikut.⁵⁷

- 1) Berakhirnya masa berlakunya akad
- 2) Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad
- 3) Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.



⁵⁷ *Ibid*, hlm. 36.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Pinjaman dengan Jaminan Sertifikat Tanah pada BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan

Pada awalnya Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja dengan nama *De Poerwokertosche Hulp en Spaarbank der Inlandsche Hoofden* atau "Bank Bantuan dan Simpanan Milik Kaum Priyayi Purwokerto", suatu lembaga keuangan yang melayani orang-orang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI. Pada periode setelah kemerdekaan RI, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1946 Pasal 1 disebutkan bahwa BRI adalah sebagai Bank Pemerintah pertama di Republik Indonesia. Dalam masa perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948, kegiatan BRI sempat terhenti untuk sementara waktu dan baru mulai aktif kembali setelah perjanjian Renville pada tahun 1949 dengan berubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat. Pada waktu itu melalui PERPU Nomot 41 Tahun 1960 dibentuklah Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan *Nederlandsche Maatschappij (NHM)*. Kemudian berdasarkan Penetapan Presiden (Penpres) Nomor 9 Tahun 1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan.

Setelah berjalan selama satu bulan, keluar Penpres Nomor 17 Tahun 1965 tentang pembentukan bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam ketentuan baru itu, Bank Indonesia Urusan Koperasi, Tani dan Nelayan (eks BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia unit II bidang Rural, sedangkan NHM menjadi Bank Negara Indonesia unit II bidang Ekspor Impor (Exim). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Undang-Undang Pokok Perbankan dan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1968 tentang Undang-Undang Bank Sentral, yang intinya mengembalikan fungsi Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Rular dan Ekspor Impor dipisahkan masing-masing menjadi dua Bank yaitu Bank Rakyat Indonesia dan Bank Ekspor Impor Indonesia. Selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1968 menetapkan kembali tugas-tugas pokok BRI sebagai bank umum. Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah RI Nomor 21 tahun 1992 status BRI berubah menjadi perseroan terbatas. Kepemilikan BRI saat itu masih 100% di tangan Pemerintah Republik Indonesia. Pada Tahun 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham bank ini, sehingga menjadi perusahaan publik dengan nama resmi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., yang masih digunakan sampai dengan saat ini.

PT BRI (Persero) yang didirikan sejak tahun 1895 didasarkan pelayanan pada masyarakat kecil sampai tetap konsisten, yaitu dengan focus pemberian fasilitas kredit kepada golongan pengusaha kecil. Hal ini antara lain tercermin

pada perkembangan penyaluran KUK pada tahun 1994 sebesar Rp. 6.419,8 milyar yang meningkat menjadi Rp 8.231,1 milyar pada tahun 1995 dan pada tahun 1999 sampai dengan bulan September sebesar Rp. 20.466 milyar. Seiring dengan perkembangan dunia perbankan yang semakin pesat maka sampai saat ini Bank Rakyat Indonesia mempunyai unit kerja yang berjumlah 4.447 buah, yang terdiri dari 1 Kantor Pusat BRI, 12 Kantor Wilayah, 12 Kantor Inspeksi/SPI, 170 Kantor Cabang (Dalam Negeri), 145 Kantor Cabang Pembantu, 1 Kantor Cabang Khusus, 1 *New York Agency*, 1 *Caymand Island Agency*, 1 Kantor Perwakilan Hongkong, 40 Kantor Kas Bayar, 6 Kantor Mobil Bank, 193 P.Point, 3.075 Bri Unit Dan 357 Pos Pelayanan Desa. Dalam hal ini Pt. BRI Cabang Makassar Somba Opu unit perintis adalah termasuk salah satu kantor cabang pembantu yang telah ada.

Banyak terdapat lembaga perbankan yang ada di Indonesia, setiap lembaga perbankan ini memiliki corak dan khas yang beraneka ragam dengan program pinjaman yang ditawarkan demi kelangsungan hidup setiap orang. Dalam kesehariannya, kegiatan perbankan selalu memberikan manfaat kepada masyarakat yang membutuhkannya, baik bagi masyarakat yang ingin melakukan transaksi menabung, meminjam, menransfer atau kebutuhan lainnya sesuai dengan kebutuhan masing-masing setiap orang.

Salah satu lembaga perbankan yang memiliki kantor cabang di setiap daerah ialah PT. Bank Rakyat Indonesia. Bank ini mudah dijangkau atau diakses serta memiliki fasilitas pinjaman modal dengan agunan surat-surat yang berharga. Hal ini sangat membantu bagi masyarakat, yang membutuhkan dana

instan yang cepat dan mudah untuk didapatkan, dengan pinjaman modal ini diharapkan dapat meningkatkan roda perekonomian bagi masyarakat yang membutuhkan dana untuk keperluan-keperluan dalam hidup maupun untuk mengembangkan usaha.

Walaupun bank ingin mencari keuntungan dari fasilitas pemberian kredit kepada calon debitur, bank akan selalu mempertimbangkan apabila ada calon debitur yang akan meminjam dana dengan agunan. Karena setiap pinjaman itu pasti memiliki resiko, baik itu resiko yang timbul dari munculnya suatu perjanjian kredit maupun resiko yang ditimbulkan dari pihak banknya sendiri. Oleh karena itu, dalam setiap pemberian fasilitas kredit calon debitur harus melalui tahap-tahap atau proses yang telah disiapkan dan ditetapkan oleh pihak bank dalam bentuk *standard contract* atau perjanjian baku.

Hal ini dipersiapkan untuk menghindari apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan sebagai efek yang timbul dari perjanjian kredit tersebut yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak, baik itu dari pihak kreditor maupun dari pihak debitur. Bagi calon debitur atau nasabah yang akan melakukan pengajuan kredit ada baiknya harus mengetahui dan memahami akan syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit.

Tahap-tahap atau proses pemberian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah di PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug, antara lain :

1. Mencari Informasi Awal tentang Kredit

Pada proses mencari informasi awal tentang kredit yang akan dilakukan, calon nasabah atau calon debitur bisa datang langsung ke PT.

Bank BRI Kantor Cabang Gubug atau kantor cabang lain yang mudah dijangkau atau diakses dari tempat tinggal calon nasabah atau calon debitur. Selanjutnya pada waktu awal pengajuan kredit ini, calon nasabah atau calon debitur akan langsung dihadapkan kebagian pelayanan nasabah atau *Customer Service*.⁵⁸

Kemudian pada bagian ini calon nasabah akan ditanya oleh pihak bank mengenai perihal tujuannya datang ke bank, setelah calon nasabah memberikan informasi tentang perihalnya ingin mengajukan pinjaman kredit, *Customer Service* akan menemukan calon nasabah ke bagian pengkreditan dengan jaminan Sertifikat Tanah yaitu : *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman*. Apabila pada kesempatan yang sama *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman* berada di kantor maka calon nasabah bisa langsung menanyakan perihal tentang pinjaman kredit dengan agunan Sertifikat Tanah dan syarat-syarat yang harus dilengkapi, dan apabila tidak bertemu dengan pihak bagian *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman*, *Customer Service* akan meminta nomor telepon yang bisa dihubungi oleh pihak *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman*.

Biasanya untuk jam 10.00 pagi kebawah pihak *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman* masih berada di kantor tetapi apabila sudah jam 10.00 pagi keatas pihak bagian *Marketing Lending* atau *Marketing*

⁵⁸ Wawancara dengan Ibu Laksita Fitri Hapsari selaku Account Officer PT. BRI Unit Gubug, pada tanggal 26 Mei 2025, Pukul 14.00 WIB.

Pinjaman sudah keluar kantor untuk melakukan peninjauan atau *prospect* ke calon nasabah lainnya yang akan mengajukan pinjaman kredit lainnya.

2. Pengajuan Kredit dengan Jaminan Sertifikat Tanah

Kemudian pada bagian ini, *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman* akan menindak lanjuti atau *Followup* calon nasabah atau calon debitor dengan menghubungi calon nasabah untuk membahas mengenai perihal pengajuan kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah.

Biasanya apabila pada hari sebelumnya calon nasabah tidak bertemu dengan pihak bagian *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman*, pihak *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman* akan menghubungi calon nasabah ke nomor telepon yang sudah diberikan atau ditinggalkan ke bagian *Customer Service* untuk dapat dihubungi *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman*. Selanjutnya, pihak *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman* akan membuat janji dengan calon nasabah untuk bertemu (bisa dikantor atau dirumah calon nasabah) sekaligus pihak *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman* akan membawa *Formulir Aplikasi* pinjaman, yang berisikan identitas diri calon nabasah seperti : [(Nama, alamat KTP, alamat tempat tinggal, pekerjaan, nomor telepon, email dan nama Facebook (diperlukan oleh pihak bank, apabila tidak ada maka akan dibuatkan oleh pihak *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman*), kemudian apabila calon nasabah sudah memiliki pasangan suami atau istri maka juga harus disertakan mengenai identitas pasangan dan apabila calon nasabah belum

memiliki pasangan maka yang disertakan nama orangtua yang masih hidup disertai alamat tempat tinggalnya.

Didalam formulir aplikasi pinjaman ini juga, dicantumkan nama orang yang tidak tinggal satu atap atau satu rumah dengan calon nasabah. "Hal ini untuk dijadikan jaminan orang (*borgtocht*), maksudnya disini ialah: ada orang yang menanggung hutang orang lain, dengan cara apabila debitor wanprestasi, maka barang-barang sipenjamin hutang bersedia dijual untuk melunasi hutang debitor tersebut"⁵⁹. Dengan mencantumkan antara lain: identitas nama, alamat tempat tinggal dan hubungan dengan calon nasabah (keluarga atau sahabat). Selanjutnya didalam Form App pinjaman ini harus diisi data data tentang pinjaman seperti : (Pengajuan nilai pinjaman atau plafon, jangka waktu pinjaman atau tenor, kegunaan dari pinjaman, jaminannya, data keuangan usaha dan fotocopy rekening usaha).

3. Melengkapi Persyaratan Pinjaman Kredit

Selain pengisian *Formulir Aplikasi* pinjaman ada beberapa persyaratan lain juga yang harus dipersiapkan oleh calon nasabah atau calon debitor. Karena semakin cepat persyaratan dilengkapi maka semakin cepat juga proses pengajuan pinjaman kredit selesai, adapun syarat-syarat yang akan dilengkapi antara lain :

- a. Fotocopy KTP suami atau istri;
- b. Fotocopy kartu keluarga;

⁵⁹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*(Jakarta: Rineka Yuridis, 2009), hlm. 199

- c. Fotocopy surat nikah (bagi yang sudah mempunyai pasangan);
- d. Fotocopy Sertifikat Hak atas tanah atau jaminan;
- e. Fotocopy PBB;
- f. Fotocopy NPWP;
- g. Surat Izin Usaha Perdagangan atau SKU asli;
- h. Rekap penghasilan selama 3 bulan terakhir (dari nota-nota penjualan);
- i. Rekap pengeluaran selama 3 bulan terakhir (dari nota-nota pembelian barang);
- j. Print Out copy rekening tabungan usaha selama 3 bulan terakhir;
- k. Surat Keterangan Beda Nama (apabila terdapat perbedaan nama diantara dokumen-dokumen, hal bisa diurus di kantor kelurahan tempat tinggal dengan keterangan" Bahwa nama yang tertera ini, merupakan orang yang sama hanya ada kesalahan dalam penulisan nama).

4. Pengecekan *SLIK* dan *Appraisal*

Sejak terhitung tanggal 1 Januari 2018, layanan Sistem Informasi Debitor (SID), yang biasa dikenal sebagai *BI Checking* telah beralih, yang awalnya dikelola Bank Indonesia (BI) kini dikelola Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Peralihan ini berkaitan dengan mulai diaplikasikannya Sistem Layanan Informasi Keuangan (*SLIK*). Pengecekan *SLIK* ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui riwayat perbankan calon nasabah atau debitor, meliputi: apakah calon nasabah telah mempunyai riwayat pinjaman

sebelumnya dibank yang lain, dan bagaimana kelancaran pembayaran angsurannya (lancar atau tidak) apabila ada kemacetan dalam pembayaran pinjaman sebelumnya, maka pengajuan pinjaman langsung ditolak atau tidak diproses ketahap selanjutnya.

Pada pengecekan *SLIK* ini juga akan terlihat data-data pinjaman dibank sebelumnya apabila calon debitur sudah memiliki pinjaman dibank lain yang meliputi : plafon, tenor, kegunaan dari pinjaman awal di bank lain, tanggal awal perjanjian, dan tanggal akhir perjanjian. Kemudian pada penilaian *Appraisal* juga dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui nilai aset yang dijadikan calon nasabah sebagai jaminan.

Survei jaminan dilakukan dengan cara antara lain: Pengecekan kepemilikan Sertifikat hak atas tanah, kesesuaian luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat, dan pencocokan gambar situasi atau (GS) tentang panjang dan lebar tanah. Pada pengecekan *Appraisal* ini juga dilakukan analisa penilaian terhadap kelayakan calon debitur untuk menerima pinjaman kredit, berikut analisisnya meliputi⁶⁰:

a. *Character* (Karakter)

Sifat-sifat si calon debitur seperti : (kejujuran, perilaku, dan ketaatannya), guna mendapatkan data-data mengenai karakter debitur tersebut maka bank dapat melakukannya dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi bank lainnya.

⁶⁰ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan ke-III, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 394-395

b. *Capital* (Permodalan)

Hal yang menjadi perhatian dari segi permodalan ini yaitu tentang besar dan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri dari perusahaan apabila debitornya merupakan perusahaan, dan dari segi pendapatannya apabila debitornya merupakan perorangan.

c. *Capacity* (Kemampuan)

Perhatian yang diberikan terhadap kemampuan debitor yang menyangkut kinerjanya dalam perusahaan.

d. *Collateral* (Agunan)

Kemampuan si calon debitor memberikan agunan yang baik serta memiliki nilai baik secara hukum maupun secara ekonomi.

e. *Condition of Economy* (Kondisi Perekonomian)

Segi kondisi yang sangat cepat berubah, adapun yang menjadi perhatiannya meliputi kebijakan pemerintah, politik, sosial, budaya, dan segi lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi itu sendiri.

5. Proses Analisa Bank

Setelah proses *SLIK* dan proses Survei *On The Spot* jaminan selesai, maka selanjutnya pihak bank akan membuat analisa bank atau proposal kredit yang kemudian dibawa kepada komite kredit. Apabila proses analisa telah mendapatkan persetujuan dari komite kredit bank, maka nasabah akan segera diberi tahu tentang persetujuan pengajuan kreditnya. Mengenai hal ini kategori disetujui ada dua hal yaitu :

(1) Disetujui sesuai dengan pengajuan awal atau Plafon

(2) Disetujui dengan penurunan pengajuan awal atau Plafon Dan disini, kembali lagi pada kebijakan debitor ingin melanjutkan pinjaman kredit atau menolak, karena tidak sesuai dengan Plafon awal yang diajukan ke kreditor. Pihak bank menyetujui tetapi dengan penurunan plafon karena setelah melalui proses *appraisal* ternyata jaminan tanah tersebut tidak bonafit dengan harga plafon awal yang diajukan oleh debitor.

Apabila debitor menerima plafon yang telah disepakati, maka pihak bank akan menghubungi debitor untuk meminta Sertifikat Tanah dan PBB yang asli karena akan dilakukan pengecekan keaslian di BPN. Hal ini dilakukan oleh Notaris rekanan bank, kemudian di hari berikutnya Notaris akan mengecek hasil pengecekan di BPN. Apabila kepemilikan Sertifikat Tanah tidak bermasalah (bebas sengketa) maka Notaris akan menghubungi bank, bahwa sertifikat tersebut sah kepemilikannya dan tanah tersebut bebas sengketa.⁶¹

6. Pelaksanaan Akad Kredit

Kemudian setelah proses pengecekan selesai dan pihak bank sudah mendapat informasi dari Notaris rekanan bank tentang keaslian Sertifikat Tanah. Maka, bank akan memberitahukan kepada Notaris melalui Surat Order untuk membuat Akta Pengikatan Kredit dan Jaminan. Kemudian pihak *Marketing Lending* atau *Marketing Pinjaman* akan menghubungi calon debitor untuk menghadiri akad pengikatan kredit dan jaminan di kantor

⁶¹Wawancara dengan Ibu Laksita Fitri Hapsari selaku Account Officer PT. BRI Unit Gubug, pada tanggal 26 Mei 2025, Pukul 14.00 WIB.

Notaris rekanan bank dan disini, pasangan suami istri calon debitur wajib menghadiri akad tersebut, dengan membawa surat atau dokumen asli seperti KTP, kartu keluarga, surat nikah, NPWP dan SIUP.

Pada tahap ini persetujuan akan dituangkan kedalam Akta Pengikatan Kredit dan dibuat oleh pihak bank dan nasabah atau debitur dihadapan Notaris rekanan bank. Kemudian isi akta dibaca dengan seksama, apabila terdapat hal yang belum dipahami mengenai akta atau isi perjanjian kredit ini dapat langsung ditanyakan kepada pihak bank yang mendampingi. Apabila semuanya sudah jelas mengenai isi dari Akta Pengikatan Kredit tersebut, maka dilakukan penandatanganan atas Akta Pengikatan Kredit oleh kedua belah yaitu : Pihak bank selaku kreditor dan pihak nasabah selakudebitor.

Dalam pengikatan perjanjian kredit ini muncul dua perjanjian atau pengikatan yaitu :

- a. Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang dibuat antara pihak bank selaku kreditor dengan pihak nasabah selaku debitur, yang mana perjanjian tersebut berisimengetahui plafon, tenor, kegunaan kredit, bunga pinjaman, denda keterlambatan, denda pemblokiran serta biaya-biaya yang muncul (provisi, biaya administrasi, bea materai, asuransi jiwa atau kebakaran dan biaya notaris).
- b. Perjanjian Hak Tanggungan yaitu perjanjian pengikatan jaminan hak tanggungan kredit dengan jaminan sertifikat tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta

benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang

merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

7. Pencairan Dana Kredit

Hasil akad kredit ini kemudian akan diteruskan kepada admin bank pusat untuk dilakukan pengecekan kembali mengenai dokumen-dokumen dalam akad tersebut, apabila semua dokumen sudah sesuai dengan ketentuan pengajuan kredit maka data dokumen akan diinput dan segera dilakukan pencairan dana. Dalam pencairan dana apabila debitor belum memiliki rekening bank, maka pihak bank PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug akan membuat rekening bank untuk tempat penampungan dana cair.⁶²

Biasanya untuk waktu pengajuan kredit, dimulai dari awal sampai akhir mendapatkan dana pinjaman itu memakan waktu 3-7 hari kerja. Hal ini tergantung dengan debitor dalam melengkapi syarat-syarat pengajuan pinjaman kreditnya. Semakin cepat debitor melengkapi persyaratan, semakin cepat pula proses pengajuan pinjaman kredit selesai.

⁶² Wawancara dengan Ibu Laksita Fitri Hapsari selaku Account Officer PT. BRI Unit Gubug, pada tanggal 26 Mei 2025, Pukul 14.00 WIB.

Ada beberapa hal yang membuat proses kredit berjalan lama, antara lain:

- a) Belum ada Surat Izin Usaha Perdagangan dari kantor dinas Perdagangan;
- b) Terdapat perbedaan data antara kartu identitas dengan dokumen jaminan, hal ini Notaris akan membantu melakukan balik nama Sertifikat yang dijadikan Jaminan;
- c) Tempat untuk melakukan pengecekan keaslian Sertifikat Tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional atau BPN tidak beroperasi atau tutup.
- d) Tidak memiliki dokumen pendukung lainnya seperti (NPWP dan PBB yang terbaru) dan harus membuat terlebih dahulu ke instansi terkait.

Ini merupakan tahapan akhir dari mekanisme pemberian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah di PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug⁶³.

B. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kendala Saat Perjanjian Pinjaman dengan Jaminan Sertifikat Tanah Pada BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan

Tidak semua pinjaman dari bank akan mendapatkan pengembalian utang yang sesuai kepada bank seperti apa yang telah di perjanjikan atau disanggupi oleh debitor, memang ada sebagian debitor yang mematuhi aturan dan cara pengembalian utang pinjaman kreditnya sesuai dengan perjanjian awal kredit.

⁶³Wawancara dengan Ibu Laksita Fitri Hapsari Account Officer PT. BRI Unit Gubug, 226 Mei 2025, Pukul 14.00 wib.

Tetapi ada juga sebagian debitor yang lalai atau ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit. Pada kenyataannya didalam praktik perbankan, pasti ada sebagian debitor yang tidak dapat mengembalikan kreditnya kepada bank yang telah meminjaminya dana. Akibat hal ini, dapat terlihat rotasi perjalanan kredit dapat digolongkan menjadi suatu kategori terhenti atau macet.

Disini maksud dari suatu kredit macet atau *Problem Loan* itu sendiri adalah: "Kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitor"⁶⁴.

Di bawah ini terdapat penggolongan kualitas kredit, menurut Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif yaitu antara lain⁶⁵:

Tabel 1. Penggolongan Kualitas Kredit

LamaTunggakan/Hari	Kolektibilitas	Keterangan
0	1	Lancar
1-90	2	Dalam Perhatian Khusus
91-120	3	Kurang Lancar
121-180	4	Diragukan
>270	5	Macet

⁶⁴ Dahlan Siamat, *Manajemen Bank Umum*, (Jakarta: Intermedia, 1993), hlm. 220

⁶⁵ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan ke-III, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 428-429

Tabel tersebut menggolongkan kualitas kredit berdasarkan lama tunggakan (hari). Kualitas kredit ini disebut "Kolektibilitas".

1. Lancar: Kredit digolongkan lancar jika tidak ada tunggakan (0 hari).
2. Dalam Perhatian Khusus: Kredit digolongkan dalam perhatian khusus jika memiliki tunggakan selama 1 sampai 90 hari.
3. Kurang Lancar: Kredit digolongkan kurang lancar jika memiliki tunggakan selama 91 sampai 120 hari.
4. Diragukan: Kredit digolongkan diragukan jika memiliki tunggakan selama 121 sampai 180 hari.
5. Macet: Kredit digolongkan macet jika tunggakannya lebih dari 270 hari (>270).

Di bawah ini juga terdapat ciri-ciri kredit macet, antara lain⁶⁶:

1. Tidak dapat memenuhi kriteria kredit lancar, kredit kurang lancar dan kredit diragukan atau
2. Dapat memenuhi kriteria kredit diragukan, tetapi setelah jangka waktu 21 bulan semenjak masa penggolongan kredit diragukan, belum terjadi pelunasan pinjaman, atau usaha penyelamatan kredit; atau
3. Penyelesaian pembayaran kembali kredit yang bersangkutan, telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN), atau telah diajukan permintaan ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

⁶⁶ Siswanto Sutojo, *Analisis Kredit Bank Umum*, Cetakan ke-II, (Jakarta: PT.Pustaka Binaman Pressindo, 1997), hlm.331

Dalam penelitian yang penulis lakukan, penulis menemukan beberapa Faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet, yaitu : ⁶⁷

1. Faktor yang Berasal dari Nasabah atau Debitor

a. Karakter debitor yang menyalahgunakan kredit

Disini faktor nasabah merupakan salah satu penyebab dari macetnya suatu kredit. Adanya kelemahan karakter (*character*) nasabah yang pada akhirnya menyebabkan penggunaan dana kreditnya tidak efektif, yang pada awal pengajuan kredit memiliki kesepakatan untuk menjalankan dan mengembangkan suatu usahanya. Akan tetapi pada saat menerima pencairan dana kredit, dana kredit tersebut digunakan untuk keperluan yang lain salah satunya investasi. Pada akhir-akhir ini banyak investasi palsu yang menawarkan keuntungan besar dari investasi tersebut, akan tetapi hal ini merupakan salah satu tipuan dari pihak tertentu untuk mencari keuntungan yang walaupun tidak semua investasi melakukan hal yang sama.

Hal inilah merupakan salah satu penyebab debitor tertipu, yang pada awal dana pinjaman kredit cair untuk suatu pengembangan usaha, tetapi berakhir dengan investasi palsu yang menyebabkan debitor kehilangan dana cair pinjaman kreditnya.

b. Kurang mampunya nasabah dalam pengelolaan usaha

⁶⁷ Wawancara dengan Ibu Laksita Fitri Hapsari selaku Account Officer PT. BRI Unit Gubug, pada tanggal 26 Mei 2025, Pukul 14.00 WIB.

Pada suatu usaha yang dijalankan oleh debitor pasti akan menggunakan dananya untuk keperluan menjalankan dan pengembangan usaha. Salah satu hal yang dilakukan oleh debitor yaitu : Dengan cara mencari pemasok produk (*supplier*) dan pembeli produk (*buyer*) yang banyak. Suatu usaha seharusnya memiliki banyak pemasok barang baku dan pembeli produk hasil produksi usahanya.

Akan tetapi apabila debitor hanya memiliki masing-masing satu (*supplier*) dan satu (*buyer*), hal ini akan menjadi suatu kendala bagi usahanya, yang terkadang (*supplier*) bisa berhenti mensuplai kebutuhan produksi usahanya dan (*buyer*) selaku pembeli produk hasil produksi usahanya pun bisa berhenti atau beralih ke pengusaha yang lain. Karena (*buyer*) pasti akan mencari harga terendah dari jenis produk yang sama, hal ini bisa menyebabkan kredit yang debitor sedang jalankan mengalami kondisi macet dalam angsuran pelunasan pembayarannya. Karena usahanya akan terhenti apabila hanya memiliki masing-masing satu (*supplier*) dan satu (*buyer*).

Apalagi debitor masih menjalankan angsuran pembayaran cicilan kredit pinjaman modal untuk menjalankan dan pengembangan usahanya di bank, oleh karena itu apabila salah satu unsur pendukung diatas hilang maka debitor akan terhenti usahanya dan menyebabkan pinjaman kreditnya mengalami kemacetan dalam pembayaran angsuran kredit.

- c. Nasabah tidak mempunyai itikad baik

Terkadang tidak adanya kejujuran dari pihak debitor bahwa debitor telah memiliki kelebihan hutang (*over finance*) yang telah debitor laksanakan pada lembaga perbankan lainnya. Pada saat waktu pengecekan Sistem Layanan Informasi Keuangan atau (*SLIK*) dilakukan, tidak ditemukan nasabah atau debitor mempunyai riwayat permasalahan dalam kegiatan perbankannya.

Hal ini baik di bank dimana tempat debitor meminjam dana atau ditempat lain sebelum debitor ke bank yang meminjamkan dana untuk pengembangan usahanya. Bank akan menolak apabila mengetahui debitor telah mengalami (*over finance*), hal ini akan menjadi kendala bagi debitor dalam melaksanakan pembayaran cicilan angsuran kreditnya. Tentu pada akhirnya akan menyebabkan kredit mengalami kemacetan dalam pembayaran angsurannya.

d. Faktor lain :

- 1) Debitor menderita sakit serius yang mengancam nyawanya;
- 2) Debitor mengalami kecelakaan pada waktu pelaksanaan usahanya;
- 3) Debitor meninggal dunia yang menyebabkan usahanya belum berjalan kembali normal;
- 4) Faktor alam yang menyebabkan terganggunya usaha debitor seperti: Kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, tsunami dan lain sebagainya.

2. Faktor yang Berasal dari Bank

a. Kualitas analisis kredit

Setiap pegawai bank dituntut untuk harus profesional dalam melaksanakan setiap tugas dalam pekerjaannya, sehingga dalam memberikan pelayanan kepada nasabah akan tercipta suatu kepuasan di setiap nasabah yang membutuhkan jasanya. Akan tetapi, dalam menjalankan tugasnya seorang analisis kredit bank tidak boleh lalai dalam menghitung nilai setiap barang jaminan atau agunan yang dijadikan debitor sebagai jaminan pinjaman kreditnya pada bank.

Karena hal ini akan menyebabkan kerugian bagi bank dan calon nasabah terutama dalam penyaluran kredit nilai barang jaminan harus sesuai dengan *plafon* atau nilai pengajuan awal pinjaman. Apabila terjadi kesalahan dalam penghitungan nilai jaminan barang jaminan atau agunan maka bank akan rugi dalam penyaluran kreditnya.

b. Kelemahan dalam *Relationship officer*

Pada waktu dimulainya pemberian kredit, pembuatan perjanjian kredit dan saat pelaksanaan perjanjian kredit akan selalu mendapatkan pengawasan dari pihak bank terhadap debitor. Karena bank dalam setiap memberikan suatu pinjaman kredit kepada nasabahnya, akan selalu menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal ini dikarenakan untuk menghindari adanya kelemahan dari pihak bank untuk mengingatkan tanggal jatuh tempo (*Maintance*) pembayaran angsuran kredit, akan tetapi pihak bank akan selalu mengingatkan debitor akan datangnya

tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran kredit setiap bulannya sebelum tanggal jatuh tempo.

Hal ini akan terus dilaksanakan oleh pihak bank selama jangka waktu pelaksanaan perjanjian kredit dilaksanakan, agar pihak debitor membayar tepat waktu pelunasan angsuran kreditnya.

PT. Bank BRI Cabang Gubug dalam mengatasi permasalahan yang ada mempunyai solusi sebagai berikut⁶⁸ :

Menurut *Marketing Lending atau Marketing Pinjaman* PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitor lalai atau tidak memenuhi syarat-syarat yang telah dicantumkan pada waktu akad pengikatan perjanjian kredit, yang oleh karena perbuatannya menyebabkan kredit mengalami keadaan macet dalam pembayaran angsuran bulannya.

Adapun upaya yang dilakukan PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug terhadap debitor yang wanprestasi antara lain yaitu :

1. Pendekatan Persuasif

Maksud dari pendekatan persuasif disini ialah upaya yang dilakukan PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug kepada debitor dengan cara menghubungi atau menelpon debitor untuk menanyakan alasan atau penyebab, mengapa debitor tidak melaksanakan kewajibannya yaitu Pembayaran angsuran kredit pada waktu tanggal jatuh tempo pelunasan

⁶⁸ Wawancara dengan Ibu Laksita Fitri Hapsari selaku Account Officer PT. BRI Unit Gubug, pada tanggal 26 Mei 2025, Pukul 14.00 WIB.

angsuran kreditnya yang telah diabaikannya. Sekaligus karena keterlambatan pelunasan pembayaran angsuran kreditnya, maka debitor akan dikenakan denda yang timbul atas keterlambatan penulisan angsuran kreditnya. Hal ini sesuai jumlah yang telah disepakati pada waktu pembuatan akta perjanjian kredit.

2. Mendatangi kerumah atau Tempat usaha Debitor

Apabila tidak ada respon pada waktu *Relationship Officer* bank menghubungi debitor, maka pihak bank akan mengunjungi rumah tempat tinggal atau tempat usaha debitor tersebut. Disini akan ditanyakan kembali mengenai perihal keterlambatan pembayaran angsuran kreditnya, apabila ketemu titik permasalahannya maka akan dibuat janji baru tanggal pelunasan pembayaran angsuran kredit tersebut. Pada waktu tanggal jatuh tempo janji yang baru untuk pelunasan angsuran, pihak bank akan datang kembali untuk menagih uang angsuran apabila hanya bisa membayar setengah dari total biaya angsuran maka pihak bank dan debitor akan membuat jadwal kembali akan pelunasan keseluruhan hutang angsurannya.

3. Pemberian Surat Peringatan (SP)

Pemberian surat peringatan (SP) ke-1 dilakukan apabila pada tanggal yang telah ditetapkan untuk pelunasan kredit, debitor telah melewati tanggal jatuh tempo tersebut selama satu bulan atau (30 hari) dari tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebelumnya. Apabila tetap diabaikan maka akan dikeluarkan surat peringatan (SP) ke-2 yang berarti debitor telah melewati tanggal jatuh tempo selama dua bulan atau (60 hari) dan apabila masih tetap

juga diabaikan maka dikeluarkan surat peringatan (SP) ke-3 yang berarti debitor telah melewati tanggal jatuh tempo selama tiga bulan atau (90 hari) tanpa adanya itikad baik dari debitor untuk membayar angsuran kreditnya.

4. Pemanggilan Debitor ke kantor Bank

Upaya berikutnya apabila tidak ada itikad baik dari debitor untuk melakukan pelunasan angsuran kredit, maka pihak bank akan memanggil debitor dengan memberikan surat panggilan yang ditujukan kepada debitor untuk datang menghadap ke PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug, sesuai dengan waktu dan tanggal yang telah ditetapkan dalam surat panggilan. Hal ini guna membahas mengenai perihal keterlambatan pembayaran yang awalnya macet agar pembayaran angsuran kredit menjadi tidak ada tunggakan kredit atau kembali ke kategori lancar.

5. Dilakukan *Negosiasi*

Pada waktu pemanggilan debitor ke kantor, penyelesaian masalah kredit macet di PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug dilakukan dengan cara *Negosiasi*. *Negosiasi* ini "sebagaimana dibuat dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa"⁶⁹.

⁶⁹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan ke-III, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 440

Pendekatan yang terdapat dalam *negosiasi* yaitu : "*Problem Solving*" yang mana pada pendekatan ini, lebih menekankan pada pencapaian jalan keluar dari masalah yang sebenarnya terjadi serta dikehendaki oleh kedua belah pihak sebagai cara penyelesaian masalah yang sedang terjadi, serta pada waktu pemanggilan debitor ini akan ditanyakan tunggakan pembayaran angsuran yang belum lunas mau dibayar berapa bulan terlebih dahulu, apabila debitor menyanggupi untuk membayar semua biaya tunggakan angsuran yang belum lunas beserta denda yang terbit atas kelalaian yang debitor terbitkan, baik itu dikarenakan kesengajaan ataupun ketidak sengajaan, maka akan dibuatkan surat pernyataan kepada debitor mengenai perihal kesanggupan membayar tunggakan angsuran kreditnya, yang mana isi dari surat pernyataan tersebut ialah mengenai kesanggupan debitor untuk membayar kredit selama tiga bulan yang belum debitor lunaskan.

Apabila debitor tidak dapat membayar tunggakan angsuran maka akan dilakukan pelelangan terhadap barang jaminan atau debitor membayar utang uang angsuran kredit yang belum lunas menggunakan aset yang lain. (mobil atau motor milik debitor yang dijual terlebih dahulu, dengan bantuan pihak bank untuk melakukan penjualan aset milik debitor tersebut).

Apabila dengan cara *Negosiasi* ini berhasil, maka pihak PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug akan mendapatkan kembali angsuran kredit yang tertunda atau terlambat beserta bunganya. Terkadang dalam proses *Negosiasi* ini, nasabah merasa keberatan akan besarnya bunga yang tertunggak, namun pihak bank akan memberikan keringanan seperti: Penjadwalan kembali

(*reschedulling*) dengan membuat perjanjian baru mengenai bunga, dan perpanjangan *tenor* atau jangka waktu kredit, serta persyaratan kembali (*reconditioning*) dengan cara pembebasan denda, hal ini dianggap sebagai suatu penyelesaian *win-win solution* yang paling baik⁷⁰.

6. Eksekusi Jaminan atau Lelang

Apabila telah mencapai tahap ini, berarti terjadi kegagalan dalam proses *Negosiasi* atau tidak ditemukannya titik temu penyelesaian terhadap masalah yang sedang terjadi diantara kedua belah pihak (Kreditor dan Debitor) mengenai pelunasan pembayaran angsuran kredit yang macet tersebut.

Maka pihak PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug kemudian mengambil tindakan dengan melaksanakan pelelangan jaminan pinjaman kredit untuk melunasi tunggakan angsuran kredit yaitu: Sertifikat

Tanah milik debitor. Hal ini dilakukan dengan cara melimpahkan masalah pelelangan ini melalui Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

"Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Republik Indonesia, DJPLN berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), dan KP2LN berganti nama menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)".

⁷⁰ Wawancara dengan Ibu Laksita Fitri Hapsari selaku Account Officer PT. BRI Unit Gubug, pada tanggal 26 Mei 2025, Pukul 14.00 WIB.

Setiap kredit macet dengan jumlah nominal atau nilai pelunasan kreditnya diatas Rp.50.000.000., (Lima puluh juta rupiah), diselesaikan melalui lembaga ini⁷¹.

Prosedur ini jarang digunakan, karena pihak debitor akan meminta pihak bank untuk menyelesaikan sengketa yang debitor terbitkan melalui jalur penyelesaian *non litigasi*. Karena apabila menggunakan prosedur lelang maka barang jaminan milik debitor akan berpindah tangan ke pihak yang dapat memenangi lelang jaminan tersebut.

Sehingga pada penelitian yang dilakukan oleh penulis, dalam kasus debitor melakukan wanprestasi pada PT. Bank BRI Kantor Cabang Gubug pasti memilih untuk menempuh jalur *Non Litigasi* dengan menggunakan upaya *Negosiasi*, karena karakteristik dari penyelesaian yang tidak terlalu formal dan berbelit-belit. Sehingga para pihak lebih banyak memilih jalur ini sebagai jalur penyelesaian daripada jalur lain seperti jalur peradilan.

Sebenarnya wanprestasi yang dilakukan oleh debitor akan menciptakan kerugian terhadap debitor itu sendiri, dikarenakan semenjak terjadinya wanprestasi tersebut, debitor berkewajiban untuk mengganti seluruh biaya kerugian yang di alami oleh kreditor (bank) sebagai tidak terlaksananya kewajiban debitor sesuai yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Seperti penuturan ahli hukum, guna menekan kesulitan seminimal mungkin, maka diperlukan penanganan kredit bermasalah yang tepat. Sebagaimana

⁷¹ Wawancara dengan Ibu Laksita Fitri Hapsari selaku Account Officer PT. BRI Unit Gubug, pada tanggal 26 Mei 2025, Pukul 14.00 WIB.

ditentukan dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP, tanggal 29 Mei 1993, secara operasional penanganan penyelamatan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara yaitu⁷²:

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.
- 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
- 3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana dan atau, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadwalan kembali dan atau persyaratan kembali.
- 4) Likuidasi (*liquidation*), yaitu penjualan barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan hutang. Pelaksanaan likuidasi ini dilakukan terhadap kategori kredit yang memang benar-benar menurut bank sudah tidak dapat lagi dibantu untuk disehatkan kembali atau usaha nasabah yang sudah tidak memiliki prospek untuk dikembangkan. Proses penjualan barang jaminan dan aset dapat diserahkan kepada Kantor

⁷² Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan ke-III, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 430

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk selanjutnya dilakukan eksekusi atau pelelangan.

Penyelesaian seperti diatas merupakan langkah yang merupakan alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang lebih bersifat yudisial.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis melakukan penelitian tentang tinjauan yuridis pelaksanaan perjanjian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah di PT.Bank BRI Cabang Gubug dapat penulis tarik beberapa kesimpulan, antara lain sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah pada BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan diberikan melalui prosedur-prosedur yang telah siap dan ditetapkan oleh pihak Bank. Hal ini dikarenakan untuk menghindari akan hal-hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak (Kreditor dan Debitor) baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Adapun prosedur pemberian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah di BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan meliputi:
 - a. Mencari informasi awal tentang kredit;
 - b. Pengajuan kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah;
 - c. Melengkapi persyaratan pinjaman kredit;
 - d. Pengecekan *SLIK* dan *Appraisal*;
 - e. Proses analisa bank;
 - f. Pelaksanaan akad kredit;
 - g. Pencairan dana kredit.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan kendala saat perjanjian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah di BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan yaitu terdapat dua faktor yang mempengaruhi timbulnya kendala didalam

perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah antara lain Faktor yang berasal dari nasabah atau debitor; dan Faktor yang berasal dari bank atau kreditor. Upaya penyelesaian masalah yang dilakukan oleh BRI Unit Gubug Kabupaten Grobogan apabila terjadi kendala, yaitu:

- a. Persuasif
- b. Mendatangi rumah atau Tempat usaha Debitor
- c. Pendekatan Pemberian Surat Peringatan (SP)
- d. Pemanggilan Debitor ke kantor Bank
- e. Dilakukan *Negosiasi*
- f. Eksekusi Jaminan atau Lelang

B. Saran

1. Diharapkan PT Bank BRI agar tetap selalu konsisten dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, agar kepercayaan masyarakat tidak mengalami penurunan dan melainkan akan terus tumbuh dan berkembang sehingga menjadi bank terkemuka di Indonesia, serta dalam memberikan pelayanan, diharapkan PT Bank BRI untuk lebih carmat dan teliti dalam melakukan analisis pemberian kredit kepada calon nasabah.

Diharapkan PT Bank BRI dapat membentuk suatu badan kredit berbasis Syariah, agar dalam menarik imbalan jasa berdasarkan sistem bagi hasil sehingga menghindari dari akad *Riba* akibat Hutang Piutang pinjaman kredit.

2. Untuk para nasabah atau debitor yang melakukan perjanjian kredit dengan jaminan Sertifikat Tanah di Bank, nasabah harus lebih disiplin agar

menghindari penunggakan pelunasan biaya angsuran kredit. Hal ini dikarenakan, akan menimbulkan denda atas keterlambatan pelunasan angsuran kreditnya.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2021.
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1, Cet. 4, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008).
- Haris Sudirman Lubis, *Tinjauan Yuridis Pemberantasan Narkotika Berdasarkan Program Rehabilitasi Bagi Korban Penyalahgunaan Narkotika di Kota Batam*, Skripsi, Universitas Internasional Batam, Batam, 2018.
- Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- K.R. Soegijono, *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes, Jakarta,, 1933.
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung, 1998.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Purwahid Patrik dan Kashadi Hukum, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, Jakarta, 1987.
- Sunaryo, *Metode Research*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2012.

Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank, Alfabeta, Bandung, 2003.

W,J,S, Poerwaarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 2003.

Zubairi Hasan, Undang-Undang Perbankan Syariah, Jakarta: Rajawali Pers, 2009.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

C. JURNAL

Haris Sudirman Lubis, *Tinjauan Yuridis Pemberantasan Narkotika Berdasarkan Program Rehabilitasi Bagi Korban Penyalahgunaan Narkotika di Kota Batam*, Skripsi, Universitas Internasional Batam, Batam, 2018.

Restu Khusnul latifah, *Kesejahteraan Buruh Outsourcing (Studi Kasus Di Perusahaan Bumh Bidang Kontruksi Baja Dan Bidang Logistik Kota Tegal)*, Skripsi, Fakultas Dakwah dan Komunikasi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2017.

D. INTERNET

<https://www.statistikian.com/> 2017 / 02 / metode – penelitian - metodologi-penelitian.html diakses pada tanggal 5 Januari 2025 pukul 13.00 WIB

¹<https://www.info.populix.co/post/data-primer> diakses pada tanggal 6 Januari 2025, pukul 18.03 WIB

[https://idcloudhost.com/pengertian – observasi – pengertian – fungsi – tujuan – dan -manfaatnya/](https://idcloudhost.com/pengertian-observasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaatnya/) (di akses pada tanggal 8 Januari 2025 pukul 16.50 WIB

<https://penelitianilmiah.com/jenis-wawancara/> diakses pada tanggal 5 Januari 2025 Pukul 01:39 WIB