

# Kajian Yuridis Pemberian Kredit Dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan Camat Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tebing Tinggi

Fitriana

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, <sup>2</sup>Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (Jl. Kapten Muchtar Basri No.3, Glugur Darat II, Kec. Medan Timur., Kota Medan, Sumatera Utara 20238)

Email: fitriana0@gmail.com

## Abstrak

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis mengenai penggunaan Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Camat sebagai jaminan dalam perjanjian kredit pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tebing Tinggi serta permasalahan yang timbul. Penelitian ini juga akan membahas mengenai penggunaan cover note dari notaris sebagai surat keterangan yang di buat oleh notaris karena notaris belum tuntas menyelesaikan tugasnya untuk menerbitkan akta otentik. Metode penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan dua pendekatan yaitu terdiri atas: penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris) yang akan membahas mengenai pengaturan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia dalam pemberian kredit dengan jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat, Proses pengikatan Kredit dengan jaminan Tanah yang berstatus Surat Keterangan (SK) Camat serta perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan Tanah yang masih menggunakan Surat Keterangan Camat apabila terjadinya wanprestasi. Hasil dari penelitian ini adalah pengikatan kredit dengan jaminan tanah Surat Keterangan (SK) Camat merupakan suatu pengikatan kredit dengan jaminan tanah yang tidak terdaftar di BPN yang dapat di artikan tidak dapat di bebaskan sebagai Hak Tanggungan. Namun pihak Bank masih dapat menerima jaminan kredit dengan menggunakan Surat Keterangan Camat dengan kebijakan pimpinan melalui penggunaan covernote sebagai dasar dari pencairan kredit yang merupakan surat keterangan belum tuntasnya pekerjaan pembuatan akta otentik oleh notaris.

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

## 1. PENDAHULUAN

Bank Rakyat Indonesia selanjutnya ditulis BRI adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Pada awalnya BRI didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah. Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI. Visi dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tebing Tinggi yaitu menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah dengan misi melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat, memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dan teknologi informasi yang handal dengan melaksanakan manajemen risiko serta praktik Good Corporate Governance (GCG) yang sangat baik, memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan (stakeholders). Forum for Copotarrate Governance In Indonesia (FCGI) mendefinisikan Copotarrate Governance sebagai berikut; Seperangkat Peraturan yang mengatur hubungan antara pemegang, pengurus (pengelola) perusahaan, pihak Kreditor, Pemerintah, Karyawan, serta para pemegang kepentingan internal dan eksternal lainnya yang berkaitan dengan kata lain suatu system yang mengendalikan perusahaan dengan tujuan untuk menciptakan nilai tambah bagi semua pihak yang berkepentingan (stakeholder).

Pasal 1 angka 11 Undang Undang Perbankan yaitu Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga

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

Fungsi jaminan secara Yuridis adalah untuk kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau hutang piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi suatu perjanjian. Lembaga jaminan kebendaan dapat berupa hak tanggungan, kredit verbal, fidusia, dan gadai. Apabila suatu saat Debitur tidak mampu dalam mengembalikan pokok kredit dan bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan itu dengan cara menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

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

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

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

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

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

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

## **2. METODE PENELITIAN**

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

## **3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Pengaturan Hukum PT. Bank Rakyat Indonesia dalam Pemeberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat.**

#### **Prosedur pemberian kredit**

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

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

Pihak bank harus mengumpulkan data dan informasi dari pihak yang dapat dipercaya. Untuk memperoleh data dan informasi mengenai calon debitur, maka pihak bank melakukan interview terlebih dahulu. Pihak bank akan melakukan survey dengan mengunjungi usaha calon debitur untuk melihat kelayakan calon debitur dan mengetahui kebutuhan kredit yang diperlukan oleh calon debitur. Data dan informasi yang telah didapatkan, pihak bank akan melakukan analisa dan evaluasi kredit. Pihak bank akan melakukan penilaian kredit berdasarkan SID (Sistem Informasi Debitur) atau melalui SICD (Sistem Informasi Calon Debitur) dan interview serta survey. Untuk menentukan nilai kredit ada beberapa formulasi yang sering digunakan, yaitu diantaranya menggunakan analisis 5C, yaitu sebagai berikut:

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

kemampuan menanggung resiko yang mungkin akan dialami oleh usaha calon debitur sehingga dapat diketahui modal yang dimiliki oleh calon debitur.

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

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

#### **Pengaturan hukum pemberian kredit**

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

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

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

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

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

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

Adanya jaminan kredit yaitu sebagai aspek yang penting dalam pemberian kredit yang harus di penuhi sebagai syarat bagi debitur kredit. dari setiap bentuk jaminan tersebut harus diikat masing-masing dengan perjanjian sendiri. Yang merupakan bagian integral dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit. karena biasanya perjanjian kredit ini dan perjanjian tentang jaminannya di tandatangani secara bersamaan. Hal ini sesuai dengan sifat Perjanjian jaminan yaitu Accesoir.

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

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

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

#### **Perjanjian kredit**

Proses pemberian kredit pihak bank mensyaratkan adanya jaminan. Hal ini sesuai dengan pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan. Kebijakan dan prosedur kredit diterapkan untuk mengarah pada tercapainya suatu tujuan usaha. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat rill sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian kredit jaminannya adalah assesoirnya. Perjanjian kredit juga merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak ketiga yang di sebut debitur. Perjanjian kredit sebenarnya sama dengan perjajian hutang-piutang, Namun yang membedakan adalah istilah perjanjian kredit pada umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian hutang piutang sering dipakai oleh masyarakat umum dan tidak terkait oleh bank.

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

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

#### **Jaminan kredit dengan Tanah Surat Keterangan Camat**

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

Bank dalam mengurangi resiko pemberian kredit kepada debitur. Maka jaminan sangat dibutuhkan oleh pihak bank sebagai pemberian kredit dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan indikator penting yang harus diperhatikan oleh bank. Jaminan menjadi jembatan kepentingan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian kredit, yang mana bagi pihak kreditur maka jaminan berperan sebagai bentuk janji dari debitur untuk melakukan pembayaran

kembali atas kredit. Namun bagi debitur, maka dengan dibebankannya jaminan atas asetnya, debitur memiliki motivasi untuk melakukan pembayaran kredit terhadap bank. Terkait kepastian hukum dengan peningkatan jaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia. Lembaga jaminan yang dikenal antara lain adalah Fidusia, gadai serta Hak Tanggungan. Terutama untuk kredit yang terbilang besar, dalam praktiknya jaminan yang digunakan adalah berupa tanah. Untuk tanah sendiri berdasarkan ketentuan hukum Indonesia, maka dibebankan dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan didefenisikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang peraturan dasar Pokok-pokok agraria. Namun berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) serta Undang-Undang NO 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Untuk selanjutnya disebut UUHT) yang di tunjuk sebagai hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang selanjutnya atur dalam pasal 4 ayat (1) UUHT sebagai berikut; ha katas tanah yang dapat dibebani hak Tanggungan adalah: Hak Milik, Hak guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

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

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

Perjanjian kredit yang menggunakan Jaminan Surat Keterangan Camat merupakan kebijakan dari pihak bank untuk mempermudah debitur untuk memperoleh pinjaman dari bank. Akan tetapi jaminan tersebut tidak dapat di golongan sebagai hak tanggungan sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Surat Keterangan Camat pada dasarnya di keluarkan oleh Camat yang merupakan Akta pelepasan dan penyerahan Hak Atas Tanah dengan ganti rugi dari tanah yang dilepaskan oleh pihak pertama kepada pihak kedua. Akta tersebut dibuat oleh Camat Berdasarkan surat perjanjian dari penyerahan ganti rugi tanah yang diketahui oleh Kepala Desa tempat dimana tanah tersebut terletak.

#### **perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah SK Camat**

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

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

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

Perjanjian kredit antara Kreditur dan Debitur yang menggunakan Tanah SK Camat

sebagai jaminan kredit secara akan memperoleh perlindungan Hak kredit dan Perlindungan Kewajiban Kredit. Apabila dilihat dari sudut pandang administrasi bahwa tanah Surat Keterangan Camat sebagai Perlindungan Hak Kredit untuk memperoleh pinjaman Kredit dari bank sejumlah yang dimohonkan oleh debitur terhadap kreditur, sementara perlindungan kewajiban kreditnya bahwa jaminan tersebut dibutuhkan sebagai jaminan tambahan untuk memperoleh kredit dari bank yang wajib ada dalam perjanjian kredit sebagai kepastian hukum dalam pemberian kredit oleh kreditur terhadap debitur.

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

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

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

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

Problematika utama dari penggunaan Surat keterangan oleh Camat sebagai jaminan dalam perjanjian kredit adalah semasa berlangsungnya perjanjian kredit tersebut tetapi belum sampai penerbitan sertifikat sebagai jaminan, maka pemberian kredit tersebut masih diberikan dengan 'Cuma-Cuma', tanpa adanya jaminan. Maka saat itu pula bank sebenarnya terekspos terhadap banyak resiko, salah satunya adalah kemungkinan kredit fraud. Fraud (Kecurangan diartikan sebagai pemalsuan, penipuan atau pemberian gambaran atau pemberian keterangan yang tidak sebenarnya dengan tujuan memperoleh keuntungan dengan menimbulkan kerugian materil bagi pihak lain

#### **Bentuk- bentuk wanprestasi**

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

- a) Utang tidak dikembalikan sama sekali

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

b) Mengembalikan uang hanya sebagian

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

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

Kebanyakan jika terjadi kredit macet yang nilainya besar, yang akan terjadi dikemudian dapat menjadi persoalan kejahatan korupsi. Persoalan yang pertama, apakah debitur pada memohon kredit beritikad baik atau tidak. Hal ini dapat dilihat dari dokumen-dokumen yang diajukan kepada pihak kreditur oleh debitur. Persoalan kedua yaitu bank sudah menjalankan prinsip kehati-hatian atau belum dalam menjalankan tugasnya. Apakah bank sudah cermat dalam mempertimbangkan permohonan kredit sesuai dengan prinsip the five Credit Analysis sehingga permohonan kredit yang diajukan oleh debitur dapat dikatakan layak untuk mendapatkan fasilitas kredit oleh pihak bank. Kemudian apakah bank sendiri melanggar ketentuan-ketentuan perbankan seperti pelanggaran Batas Maksimum Pemberian Kredit. jika bank sendiri mendapat persoalan dalam menjalankan tugasnya seperti kelalaian dan kesengajaan petugas bank, maka hal ini dapat menjadi bentuk kerjasama dalam pemebrian kredit yang sebenarnya tidak layak diberikan oleh bank. Persoalan ketiga, yang perlu di perhatikan dalam sebuah kredit macet adalah darimana dana bank berasal, jika dana kredit itu berasal dari dana bank itu sendiri yang artinya dana yang dikumpulkan dari para nasabahnya tidak bermasalah. Karena dalam kredit macet tersebut tidak merugikan keuangan Negara. Bagi petugas bank yang melakukan penyimpangan dalam menjalankan tugasnya dapat dituntut dengan dalil kejahatan di bidang perbankan, sementara bagi debitur dapat di tuntutan dengan kejahatan berdasarkan ketentuan KUHP yang di jelaskan di atas.

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

c) Mengembalikan kredit tetapi dengan waktu terlambat

Mengenai keterlambatan waktu yaitu ada dua macam yaitu dengan waktu yang sebentar seperti masih dalam hitungan hari atau bulan dan keterlambatan dengan jangka waktu lebih dari satu tahun biasanya dapat memberatkan debitur, karena beban bunga semakin lama tidak di bayar makan akan semakin besar. Bahkan nilai bunga nya dapat melebihi jumlah pokok kredit. apabila prestasi itu berupa pembayaran sejumlah uang maka kerugian yang diderita debitur kalau pembayaran kredit terlambat yaitu berupa , interest, rente atau bunga.

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

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

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

sewaktu- waktu akan memperoleh sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh BPN. Jika debitur wanprestasi maka bank akan tetap memperoleh sertifikat hak tanggungan yang memiliki ketentuan hukum yang mengikat dan sempurna terhadap jaminan hak tanggungan.

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

#### 4. KESIMPULAN

Pelaksanaan kegiatan perbankan dengan menentukan beberapa kegiatan ketentuan terkait dengan perkreditan. Undang- undang perbankan menentukan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya dengan menggunakan prinsip kehati-hatian yang bertujuan untuk meningkatkan kesehatan bank termasuk terkait kredit. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dilakukan dengan cara analisis terhadap setiap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada pasal 8 ayat (1) Undang-undang perbankan

Proses pemberian kredit pihak bank mensyaratkan adanya jaminan. Hal ini sesuai dengan pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang perbankan. Kebijakan dan prosedur kredit diterapkan untuk mengarah pada tercapainya suatu tujuan usaha. Perjanjian kredit yang menggunakan Jaminan Surat Keterangan Camat merupakan kebijakan dari pihak bank untuk mempermudah debitur untuk memperoleh pinjaman dari bank. Akan tetapi jaminan tersebut tidak dapat di golongkan sebagai hak tanggungan sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Surat Keterangan Camat pada dasarnya di keluarkan oleh Camat yang merupakan Akta pelepasan dan penyerahan Hak Atas Tanah dengan ganti rugi dari tanah yang dilepaskan oleh pihak pertama kepada pihak kedua. Akta tersebut dibuat oleh Camat Berdasarkan surat perjanjian dari penyerahan ganti rugi tanah yang diketahui oleh Kepala Desa tempat dimana tanah tersebut terletak.

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

#### 5. REFERENSI

- Lubis, M. S. Y. (2006). Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian Atas Benda Jaminan (Studi Pada Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian Kantor Wilayah I Medan) (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara).
- Moertiono, R. J. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, 1(3), 252-262.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.
- Ramadhani, R. (2021, October). Legalisasi Aset Tanah Dan Asupan Modal Usaha Menengah Kecil Masyarakat. In *Prosiding Seminar Nasional Kewirausahaan* (Vol. 2, No. 1, pp. 278-284).
- Ramadhani, R. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 45-50.
- Siregar, P. A. (2020). Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditor Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 1(1), 21-30.
- Syuhada, T. (2019). Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1), 42-53.