

TESIS

**SURAT PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH SECARA SPORADIK YANG
DIJADIKAN PEMBIAYAAN KUR PADA BANK BSI KCP PASAMAN BARAT**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Di Pasca
Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas*



Oleh :

SUCI SOFIANI

1920123070

Pembimbing :

- 1. Dr. Rembrandt, SH.,M.Pd**
- 2. Dr. M.Hasbi ,SH.,MH**

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2023**

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

Judul Tesis : SURAT PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH SECARA SPORADIK
YANG DIJADIKAN PEMBIAYAAN KUR PADA BANK BSI KCP PASAMAN
BARAT.

Nama : SUCI SOFIANI

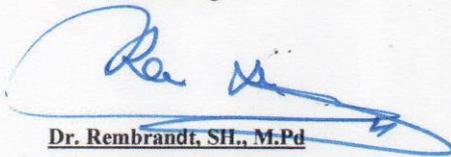
NIM : 1920123070

Program Studi: MAGISTER KENOTARIATAN

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Akhir Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan dinyatakan lulus pada hari Sabtu 20
Mei 2023.

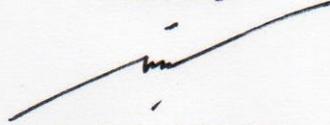
Menyetujui :
Komisi Pembimbing

Pembimbing 1



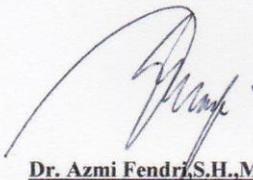
Dr. Rembrandt, SH., M.Pd
NIP. 196402221990021001

Pembimbing 2



Dr. M. Hasbi, SH., MH
NIP. 196311121990031003

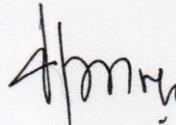
Komisi Penguji



Dr. Azmi Fendri, S.H., M.Kn
NIP. 197505102005011003



Dr. Yasniwati, SH., MH
NIP. 197211132005012001



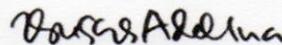
Heli Yasin, S.H., Mkn

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Andalas



Dr. Ferdi, S.H., M.H
NIP. 196807231993021001

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H
NIP. 198402182008012002

SURAT PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH SECARA SPORADIK YANG DIJADIKAN PEMBIAYAAN KUR PADA BANK BSI KCP PASAMAN BARAT

(Suci Sofiani, 1920123070, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas
Andalas, 104 Halaman, Tesis 2023)

ABSTRAK

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) merupakan gerbang awal dari pihak yang mendaftarkan tanahnya secara sporadik. Kegunaan dari surat ini ialah sebagai bentuk penegasan bahwa yang bersangkutan telah menguasai sebidang tanah tersebut secara sah sebelum memohon pengajuan hak atas tanah tersebut. Surat ini dibuat oleh pemohon pendaftaran tanah secara pribadi dengan diketahui oleh lurah atau kepada desa setempat. Di sebagian besar Daerah Kabupaten Pasaman Barat Provinsi Sumatera Barat masih sangat banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat. Walaupun hanya memiliki Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) mereka juga bisa mendapatkan fasilitas kredit karena di Bank BSI KCP di Kabupaten Pasaman Barat dapat menerimanya sebagai jaminan kredit. Permasalahan yang akan diteliti dalam penulisan ini adalah: 1 Mengapa Bank BSI KCP Pasaman Barat mau memberikan fasilitas pembiayaan atas dasar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah secara Sporadik? 2. Bagaimana cara pemberian pembiayaan dengan menggunakan surat pernyataan fisik bidang tanah secara sporadik? 3. Bagaimana penyelesaian apabila debitur melakukan wanprestasi? Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode yuridis empiris. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa 1) Bank Bsi KCP Pasaman Barat menerima agunan berupa Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah secara sporadic untuk dijaminan sebagai agunan untuk pinjaman KUR dibawah 100 juta 2). pihak Bank Bsi KCP Pasaman Barat hanya menjadikan surat sporadik tersebut sebagai pegangan untuk menjadi jaminan pada kredit KUR karena sporadik tidak bisa diikat hak tanggungannya dan tidak dibunyikan dalam akad kredit KUR tersebut . Bank Bsi KCP Pasaman Barat hanya membuat surat Kuasa Menjual di bawah tangan sebagai pegangan Bank untuk jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi di kemudian hari.

Kata Kunci : Sporadik, Pembiayaan, Bank Bsi

**LETTER OF PHYSICAL OWNERSHIP OF LAND AREA
WHICH IS USED TO BE KUR FINANCING AT BSI KCP BANK
WEST PARTNERS**

(Suci Sofiani, 1920123070, Program Master Of Notary, Faculty Of Law University Of
Andalas, 104 Page, Thesis 2023)

ABSTRACT

The purpose of land registration according to Article 3 letter a Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is to provide legal certainty and legal protection to holders of rights over a parcel of land. sporadic. The use of this letter is as a form of confirmation that the person concerned has legally controlled the piece of land before applying for a land title application. This letter is made by the applicant for land registration personally with the knowledge of the village head or the local village. In most areas of West Pasaman Regency, West Sumatra Province, there are still very many lands that have not been registered or have not been certified. Even though they only have a Physical Mastery Letter for Land (Sporadik) they can also get a credit facility because the BSI KCP Bank in West Pasaman Regency can receive it as a credit guarantee. The problems that will be examined in this paper are: 1 Why does Bank BSI KCP Pasaman Barat want to provide financing facilities on the basis of a Sporadic Declaration of Physical Mastery of Land Sector? 2. How do you provide financing using a physical statement letter for land parcels sporadically? 3. What is the settlement if the debtor defaults? In writing this writer uses empirical juridical method. From the results of the study it was concluded that 1) Bank Bsi KCP Pasaman Barat received collateral in the form of a sporadic statement of physical ownership of land parcels to be collateralized as collateral for KUR loans under 100 million 2). Bank Bsi KCP Pasaman Barat only used the sporadic letter as a guide to become collateral for KUR loans because sporadic rights cannot be bound by mortgages and are not sounded in the KUR credit agreement. Bank Bsi KCP Pasaman Barat only makes a power of attornFey to sell under the hand as the Bank's handle for collateral if the debtor defaults in the future.

Keywords: Sporadic, Financing, Bank Bsi

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirobbil'alamin, puji syukur atas kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita semua kepada zaman yang penuh pendidikan dan ilmu pengetahuan, suri teladan hingga akhir zaman dan semoga kita mendapat syafa'atnya dan manfaat diakhir nanti.

Penulis mencoba menyusun tesis ini dengan segala kemampuan penulis yang jauh dari kata sempurna dengan judul: **“SURAT PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH SECARA SPORADIK YANG DIJADIKAN PEMBIAYAAN KUR PADA BANK BSI KCP PASAMAN BARAT ”** ini diselesaikan dan diajukan penulis untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelas Magister Hukum Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

Didalam penulisan ini dari awal hingga akhir, penulis menyadari banyak pihak yang turut memberikan bantuan, motivasi dan semangat bahkan moril dan materil yang rasanya penulis tidak akan mampu membalas jasa mereka, semoga ALLAH SWT senantiasa berkenan melimpahkan rahmat dan menjadi amal sholeh disisi-Nya. Penulis ingin

mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua, suami Budiman dan anak Alula Nuwaira Budiman dan seluruh keluarga yang tercinta yang selalu mendukung penulis untuk melanjutkan studi penulis hingga titik ini.

Selanjutnya penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada Bapak Dr. Rembrant SH., M.Pd selaku pembimbing I yang telah sabar, tulus dan meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan saran kepada penulis, memotivasi penulis bahwa penulis mampu untuk menyelesaikan tesis ini dan Bapak Dr. Muhammad Hasbi, SH.,M.H selaku pembimbing II yang dengan sabar meluangkan waktu dan pikiran, memberikan arahan dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya disampaikan pula kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Yuliandri, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Andalas;
2. Bapak Dr. Ferdi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas;
3. Ibu Dr. Nani Mulyati, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I, Bapak Khairul Fahmi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II, Bapak Lerrri Pattra, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas;
4. Ibu Dr. Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas dan Ibu Minas Syam, S.H., M.H. selaku

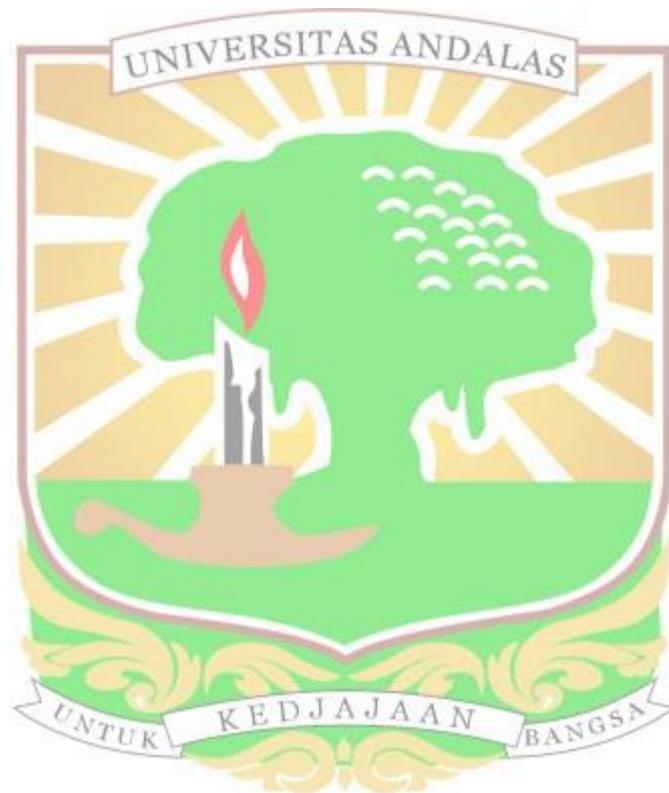
5. Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas;
6. Bapak Dr. Azmi Fendri, S.H, M.Kn, Ibu Dr. Yasniwati, S.H, M.H, dan Ibu Helsi Yasin, S.H, M.Kn, Selaku dosen Penguji;
7. Segenap seluruh Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas yang telah memberikan bekal keilmuan baik teori maupun praktek selama perkuliahan;
8. Seluruh civitas akademi Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas yang telah memberikan bantuan segala hal yang berkenan dengan kelancaran studi penulis;
9. Rekan-rekan seperjuangan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Kelas Mandiri yang selalu memberikan dukungan kepada penulis. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan, semangat dan doa kepada penulis dalam penulisan tesis ini

Semoga ALLAH SWT memberikan imbalan yang setimpal atas jasa-jasa mereka. Akhirnya dengan segala kerendahan hati penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan sehingga penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang bersifat membangun demi kebaikan tesis ini.

Padang, 11 April 2023

SUCI SOFIANI

1920123070



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Kerangka Teoritis dan Konseptual	10
G. Metode Penelitian	15
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	21
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	21
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	26
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran tanah	28
D. Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pasaman Barat	48

BAB III. Hasil Penelitian dan Pembahasan.....72

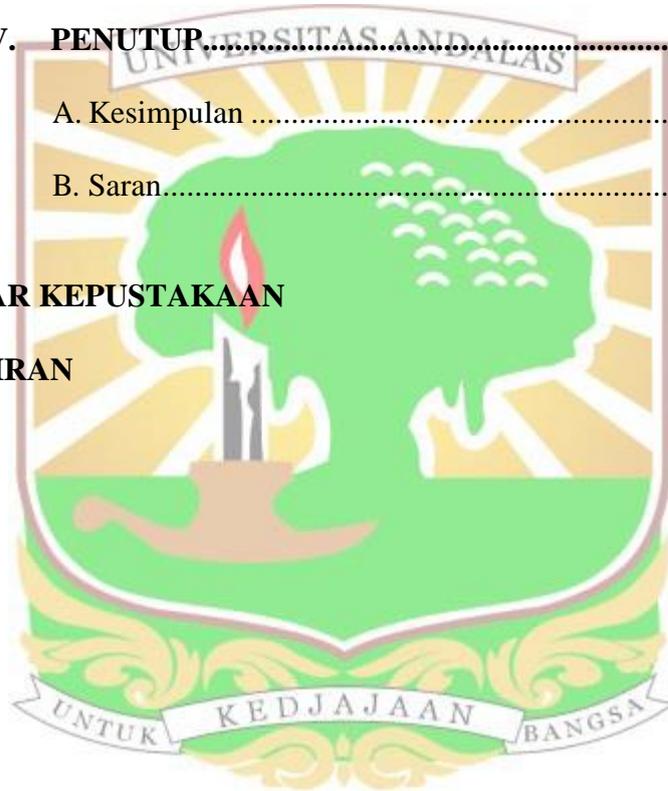
- A. Dasar pemberian fasilitas kredit atas Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Pada Bank BSI KCP Pasaman Barat 72
- B. Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah Secara Sporadik Dalam Pemberian Pembiayaan Pada Bank BSI Pasaman Barat 81
- C. Penyelesaian Apabila Debitur Melakukan Wanprestasi 90

BAB IV. PENUTUP..... 99

- A. Kesimpulan 99
- B. Saran..... 101

DAFTAR KEPUSTAKAAN

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara di Asia Tenggara yang memiliki kepulauan terbesar di dunia yang terdiri dari 16.056 pulau.¹ Fakta ini membuktikan betapa kayanya Negara Indonesia dan hal itu merupakan anugerah Tuhan yang luar biasa dan patut kita syukuri. Namun dari 16.056 pulau tersebut tidak semua bidang tanah sudah bersertifikat. Bidang tanah yang sudah bersertifikat adalah bidang tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah itu berada, yang kemudian kantor pertanahan tersebut menerbitkan sertifikatnya.

Adapun perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah, dalam hukum agraria nasional terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang dinamakan “pendaftaran tanah” atau *Recht Kadaster* yang telah dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tertanggal 23 Maret 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²

¹ Databoks, “Jumlah Pulau di Indonesia Menurut Provinsi 2017” (On-line), tersedia di <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/06/12/jumlah-pulau-di-indonesia-berkurangmenjadi-16-ribu> 3

² Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, TLN 3696, Psl.1 angka 1 4

Pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.³ Tujuan ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁴ Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu.

Surat pernyataan fisik bidang tanah secara sporadik merupakan gerbang awal dari pihak yang mendaftarkan tanahnya secara sporadik . Kegunaan dari surat ini ialah sebagai bentuk penegasan bahwa yang bersangkutan telah menguasai sebidang tanah tersebut secara sah sebelum memohon pengajuan hak atas tanah tersebut. Surat ini dibuat oleh pemohon pendaftaran tanah secara pribadi dengan diketahui oleh lurah atau kepada desa setempat.

Surat pernyataan fisik bidang tanah secara sporadik adalah salah satu dokumen penting yang dibuat ketika sudah memiliki tanah atau bangunan dalam bentuk apapun itu. Sebuah bangunan, apapun peruntukannya, tentu

³ Ibid., Psl.3 huruf a

⁴ Indonesia, Undang Undang Tentang Dasar Dasar Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, TLN 2043, Psl.19 ayat (1)

berdiri di atas sebuah tanah. Karenanya menjadi krusial untuk mengukuhkan kepemilikan dari sebuah tanah agar tidak mengundang prahara di kemudian hari. sama halnya dengan status tanah Girik, Tanah Girik merupakan tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Bukti kepemilikan hak atas tanah girik umumnya berupa bukti penguasaan hak atas tanah dari Desa, biasanya dikenal dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau bukti pembayaran pajak atas tanah.⁵ Peralihan tanah girik ini umumnya berasal dari pewarisan secara turun-temurun. Adapun bidang tanah yang berasal dari hak milik adat (girik) dan belum bersertifikat, penggunaannya dapat dibenarkan meskipun belum didaftarkan ke kantor pertanahan setempat selama tidak melanggar atau melawan hukum Seiring dengan kondisi saat ini dan berdasarkan ketentuan yang ada.

Di sebagian besar Daerah Kabupaten Pasaman Barat Provinsi Sumatera barat masih sangat banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat. masyarakat membutuhkan waktu yang lama jika ingin ke pusat kota dimana pusat pemerintahan berjalan. Pada umumnya masyarakat disana hanya memiliki Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atau Surat Keterangan Tanah (SKT) saja. Walaupun mereka hanya memiliki Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan mereka juga bisa mendapatkan fasilitas kredit karena disalah satu Bank di Kabupaten Pasaman Barat dapat menerimanya sebagai jaminan kredit. Seperti contoh kasus Debitur pada Bank

⁵ Spacestock “Memahami Apa Itu Tanah Girik, Kekuatan Hukum, dan Cara Mengubah menjadi SHM”. (On-Line) Tersedia di <https://blog.spacestock.com/memahami-apa-itu-tanah-girik/> (10 Maret 2020).

BSI KCP di Kabupaten Pasaman Barat yang menjaminkan Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) untuk mendapatkan fasilitas kredit. Dan dalam perjalanan masa kredit tersebut 2 (dua) bulan menjelang jangka waktu kredit habis Debitur tersebut menunggak pembayaran dan ketika kredit jatuh tempo. Debitur menolak melunasi utangnya dengan beragam alasan. Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Tanah tersebut, tentu memerlukan waktu cukup lama untuk ditingkatkan haknya. Dari kasus tersebut maka perlindungan hukum harus diberikan kepada kreditur yang jaminan kreditnya atas tanah sporadik yang tanahnya belum ditingkatkan hak dan dijadikan jaminan dibawah tangan.

Bank dalam menjalankan fungsinya untuk menghimpun dana dan menyalurkan atau memberikan kredit harus berpedoman pada aturan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1 ayat (13) UU Perbankan menjelaskan bahwa “kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan antara bank dan pihak lain berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam yang mana harus lunas dalam jangka waktu tertentu dan atas pinjaman tersebut bank mengenakan bunga tertentu yang harus dibayar oleh peminjam”.

Para pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembiayaan, baik kreditor, debitor, atau pihak lain harus mendapat perlindungan melalui lembaga jaminan yang bisa memberi kepastian hukum bagi semua pihak. Lembaga jaminan merupakan kebutuhan bagi kreditor atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Dalam memberikan kredit, kreditor harus mempunyai keyakinan bahwa dana yang dipinjamkan masyarakat harus dapat kembali tepat waktu beserta dengan bunganya dan sesuai dengan syarat-syarat yang telah

disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian kredit. Bank dalam menyalurkan kredit harus memperhatikan prinsip 5C, yaitu: Character (watak), Capacity (kemampuan), Capital (modal), Collateral (jaminan), dan Condition of Economy (kondisi ekonomi). Salah satu dari lima prinsip tersebut yaitu Collateral (jaminan) mensyaratkan harus adanya jaminan dalam perjanjian kredit. Hal ini dimaksudkan sebagai solusi hukum untuk menjamin kepastian pengembalian pinjaman tersebut.

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT mempunyai keterkaitan dengan penjelasan Pasal 8 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menerangkan bahwa tanah girik, petuk dan sejenisnya dapat digunakan sebagai agunan. Hal ini telah mengundang banyak reaksi, karena girik, petuk dan sejenisnya bukanlah merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah, tetapi sekedar merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah itu harus dibayar pajaknya oleh mereka yang menggunakan tanah tersebut. Para pemilik tanah yang belum terdaftar, berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (3) tersebut bilamana menginginkan kredit kepada bank, dibukakan jalan mengenai bagaimana caranya untuk menjadikan hak atas tanahnya itu sebagai jaminan utang terhadap permohonan perjanjian kreditnya.

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Dalam praktek perbankan terdapat dua istilah yang dipergunakan untuk menjelaskan adalah jaminan yaitu jaminan dan agunan. Jaminan dimaksud sebagai kepercayaan

yang diberikan oleh kreditur bank atas itikad baik dan kemampuan membayar utang atau kewajiban debitur, sedangkan agunan dimaksudkan dengan barang-barang kebendaan milik debitur yang dijadikan jaminan untuk melunasi utangnya⁶

Bank dalam memberikan kredit pada debiturnya mewajibkan untuk menyerahkan jaminan berupa hak atas tanah. Hak atas tanah ini kemudian oleh Bank akan dibebani hak tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT) Pasal 1 angka (1) menjelaskan bahwa “hak tanggungan merupakan hak jaminan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda yang berada satu kesatuan dengan tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dipergunakan guna pelunasan utang debitur kepada kreditur serta memberikan kedudukan utama kreditur pemegang hak tanggungan dari pada kreditur lainnya”.

Masyarakat memerlukan tanda bukti haknya sebagai jaminan untuk mengambil kredit di bank. Bank menentukan persyaratan khusus tentang jaminan yang diserahkan oleh masyarakat, yaitu adanya kewajiban bagi masyarakat sebagai calon debitur agar menyediakan tanda bukti hak kepemilikannya secara lengkap. Bank dalam mewujudkan fungsinya sebagai pihak yang pemberi kredit memberikan kredit dengan ketentuan tertentu khususnya untuk nasabah mikro yang mempunyai keterbatasan dalam penyediaan jaminan.

⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 21. (selanjutnya disebut Salim HS).

Oleh karena itu berdasarkan ketentuan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“SURAT PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH SECARA SPORADIK YANG DIJADIKAN PEMBIAYAAN KUR PADA BANK BSI KCP PASAMAN BARAT”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari Latar Belakang Masalah diatas ada beberapa hal yang menjadi Rumusan Masalahnya :

1. Mengapa Bank BSI KCP Pasaman Barat mau memberikan fasilitas pembiayaan atas dasar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah secara Sporadik?
2. Bagaimana cara pemberian pembiayaan dengan menggunakan surat pernyataan fisik bidang tanah secara sporadik?
3. Bagaimana penyelesaian apabila debitur melakukan wanprestasi ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Mengapa Bank BSI KCP Pasaman Barat mau memberikan fasilitas pembiayaan atas dasar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah secara Sporadik.
2. Untuk mengetahui Bagaimana cara pemberian pembiayaan dengan menggunakan surat pernyataan fisik bidang tanah secara sporadik? .
3. Untuk mengetahui Bagaimana penyelesaian apabila debitur melakukan wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang penulis harapkan dari penulisan dan penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis dan praktek, khususnya mengenai Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah Secara Sporadik Yang Dijadikan Pembiayaan Kur Pada Bank Bsi Kcp Pasaman Barat.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan dapat digunakan oleh semua pihak baik itu bagi pemerintah, masyarakat umum maupun setiap pihak yang bekerja sehari-hari di bidang hukum sehingga dapat memberi pemahaman mengenai menganalisa Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah Secara Sporadik Yang Dijadikan Pembiayaan Kur Pada Bank Bsi Kcp Pasaman Barat.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran informasi tentang keaslian penelitian yang akan dilakukan sepanjang pengetahuan penulis belum ditemuinya suatu karya ilmiah yang sesuai dengan judul yang akan diteliti. Apabila dikemudian ditemukan judul yang hampir sama, penulis berkeyakinan terdapat perbedaan dalam rumusan masalah yang penulis buat. Berdasarkan penelusuran tersebut ditemukan penelitian yang relatif sama yang ingin penulis tulis telah ada menulis sebelumnya oleh:

1. Muhammad Afif Darwis dengan judul penelitian “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Iskandar Muda”, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, dengan mengedepankan perumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah proses pembiayaan pada bank syariah iskandar muda?
 - b. Bagaimana kepastian hukum menyangkut objek dari pembiayaan pada bank syariah iskandar muda?
 - c. Apa hambatan bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah?
2. Julia Rahmah dengan judul penelitian “Analisis Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Kredit Usaha Rakyat Menggunakan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Tapaktuan”, Program Studi Perbankan Syariah Universitas Ar-Raniry Banda Aceh, dengan mengedepankan perumusan masalah sebagai berikut:
- a. Apa saja faktor terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk KUR menggunakan akad murabahah di BSI Cabang Tapaktuan?
 - b. Bagaimana proses penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk KUR menggunakan akad murabahah di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Tapaktuan?

Dengan demikian tesis ini berbeda dengan tesis tersebut diatas, terutama karena permasalahan dalam tesis. Keaslian tesis ini dapat dipertanggung jawabkan dan sesuai dengan asas-asas keilmuan yang harus dijunjung tinggi yaitu kejujuran, rasional, objektif serta terbuka untuk kritisi yang sifatnya konstruktif (membangun).

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1) Kerangka Teoritis

Dalam melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis. sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa Landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus atau permasalahan.⁷

a. Teori Kepastian Hukum

Hukum akan berarti apabila perilaku manusia dipengaruhi oleh hukum dan apabila masyarakat menggunakan hukum menurut perilakunya, sedangkan dilain pihak efektifitas hukum berkaitan erat dengan masalah kepatuhan hukum sebagai norma. Hal ini berbeda dengan kebijakan dasar yang relatif netral dan bergantung pada universal dari tujuan dan alasan dibentuknya peraturan perundang-undangan.

“Menurut Soedikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.

Hukum tidak identik dengan undang-undang, jika hukum diidentikan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan jika ada bidang kehidupan yang belum diatur oleh undang-undang, maka dikatakan hukum tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga dengan kepastian hukum tidak identik dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum diidentikan dengan kepastian

⁷ M. Solly Lubis, *Filsafat Hukum dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 80.

undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*werkelijkheid*) yang berlaku.⁸

b. Teori Kesepakatan

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan 4 (empat) macam syarat sahnya sebuah perjanjian, salah satunya adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan diri yang artinya pernyataan kehendak beberapa orang (*duorum vel plurium in idem piactitum consensus*). Kesepakatan merupakan unsur mutlak terjadinya perjanjian kerjasama, kesepakatan dapat dilakukan dengan berbagai cara, namun yang terpenting adalah adanya penawaran dan penerimaan dari penawaran tersebut.

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila:

1) Kesepakatan mereka yang melibatkan diri

Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (lisan/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap/syarat). Suatu perjanjian dikatakan tidak memenuhi unsur kebebasan apabila mengandung salah satu unsur dibawah ini:

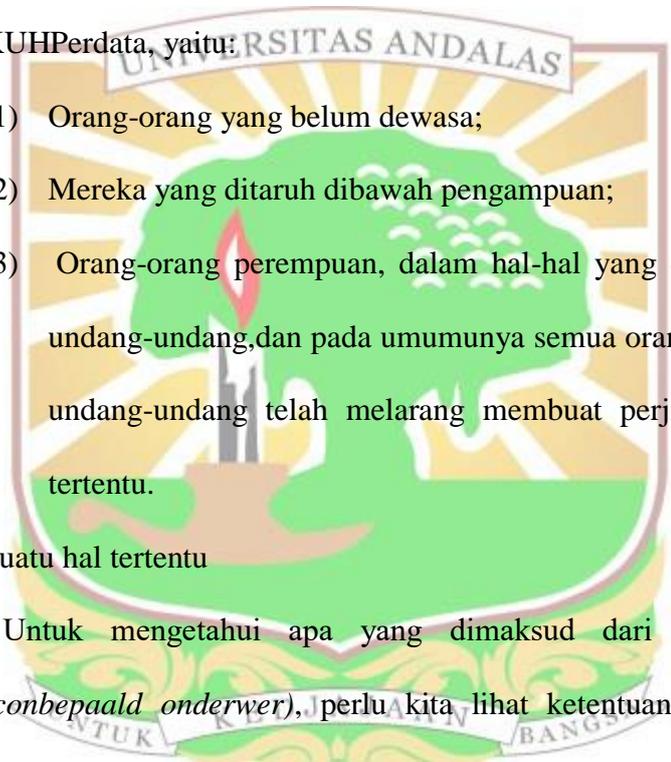
- (1) Unsur paksaan (*dwang*), paksaan adalah paksaan terhadap badan, jiwa, serta paksaan lain yang dilarang oleh undang-undang;
- (2) Unsur Kekeliruan (*dwaling*), kekeliruan terjadi dalam 2 (dua) kemungkinan yaitu kekeliruan terhadap orang (subjek hukum) dan kekeliruan terhadap barang (objek hukum);

⁸ Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Universitas Sriwijaya, Palembang, 2011, hlm. 99.

(3) Unsur penipuan (*bedrog*), apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan tidak benar.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUHPerdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata, yaitu:

- 
- (1) Orang-orang yang belum dewasa;
 - (2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
 - (3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3) Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dari “hal tertentu” (*conbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1333 KUHP yang mengatakan bahwa, Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus secara individual tertentu.

Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sedang prestasi itu sendiri

adalah suatu perilaku (*handeling*) tertentu yang dapat berupa memberi sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian, Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian.

4) Suatu sebab yang halal (*causa* yang halal)

Perjanjian tanpa sebab yang halal berakibat perjanjian tersebut akan halal berakibat perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sedangkan pengertian sebab (*causa*) disini adalah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. KUHPerdara menetapkan bahwa untuk sahnya perjanjian harus ada *causa* yang halal (*justa causa*), namun undang-undang tidak memberikan perumusan yang jelas.

c. Teori Pembuktian

Menurut Sudikno Mertokusumo, membuktikan mengandung beberapa hal, yaitu:

- Membuktikan dalam arti logis/ilmiah
- Membuktikan berarti memberikan kepastian mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak membuktikan adanya pihak lawan;
- Membuktikn dalam arti konvensional
- Membuktikan berarti memberikan kepastian nisbi/relatif sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan, yaitu:
 - a) Kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka/bersifat instutif (*convection intime*).
 - b) Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal (*conviction*

raisonne);

- Membuktikan dalam arti yuridis

Di dalam ilmu hukum tidak dimungkinkan adanya pembuktian yang logis dan mutlak yang berlaku bagi setiap orang serta menutup segala kemungkinan adanya bukti lawan. Akan tetapi merupakan pembuktian konvensional yang bersifat khusus, namun pembuktian dalam arti yuridis ini hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau memperoleh hak dari mereka. Pembuktian secara yuridis tidak lain adalah pembuktian “hitoris” yang mencoba menetapkan apa yang telah terjadi secara konkret baik secara yuridis ataupun secara ilmiah, maka membuktikan hakikatnya berarti mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar.

2) Kerangka Konseptual

1. Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (Sporadik)

merupakan gerbang awal dari pihak yang mendaftarkan tanahnya secara sporadik. Kegunaan dari surat ini ialah sebagai bentuk penegasan bahwa yang bersangkutan telah menguasai sebidang tanah tersebut secara sah sebelum memohon pengajuan hak atas tanah tersebut. Surat ini dibuat oleh pemohon pendaftaran tanah secara pribadi dengan diketahui oleh lurah atau kepada desa setempat.

2. Jaminan

Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat

dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Dalam praktek perbankan terdapat dua istilah yang dipergunakan untuk menjelaskan adalah jaminan yaitu jaminan dan agunan. Jaminan dimaksud sebagai kepercayaan yang diberikan oleh kreditur bank atas itikad baik dan kemampuan membayar utang atau kewajiban debitur, sedangkan agunan dimaksudkan dengan barang-barang kebendaan milik debitur yang dijadikan jaminan untuk melunasi utangnya.

3. Pembiayaan

Secara ringkas, pembiayaan merupakan fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan dan dikenakan bunga.⁹

4. Bank BSI KCP Pasaman Barat

Merupakan bank syariah indonesia yang terletak pada kantor cabang di wilayah Pasaman Barat.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu kerangka kerja untuk melakukan suatu tindakan atas suatu kerangka berfikir, menyusun gagasan yang beraturan terarah dan terkonteks, yang patut dan relevan dengan maksud dan tujuan.¹⁰

Metode penulisan yang digunakan dalam tesis ini adalah Metode Penelitian Hukum Yuridis Empiris yaitu penelitian yang bertitik tolak

⁹ <https://sikapiuangmu.ojk.go.id> diakses 21 Maret 2023, pukul 10.02 WIB.

¹⁰ Komarudin, *Metode Penelitian Skripsi dan Thesis*, Citra Grafika, Bandung, 2004, hlm. 27-29.

pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat dan bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku di masyarakat dalam prakteknya. Jadi pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.¹¹

Untuk menguraikan penelitian penulis tersebut , di uraikan sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Untuk mengumpulkan data dalam tesis ini dilakukan dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Deskriptif artinya menggambarkan serta menjelaskan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Secara Sporadik Yang Akan Dijadikan Sebagai Dasar Pemberian Pembiayaan Pada Bank Bsi Kcp Pasaman Barat. Menurut aliran ini, pengetahuan harus diperoleh dari pengetahuan-pengetahuan di lapangan, dan bahwa ketidakteraturan dalam ilmu pengetahuan disebabkan karena manusia terlalu mendasarkan kepada ketentuan berfikir dan mengabaikan dalam pengalaman yang sebenarnya dapat memberikan pengetahuan yang besar.

2. Populasi, dan Sampel Penelitian

a. Populasi dan Sampel Penelitian

Menurut Sugiyono, yang di maksud dengan populasi adalah:

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* , Raja Grafindo, Jakarta, 2010, hlm. 14.

Populasi adalah generalisasi yang terdiri atas objek /subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹² Dalam penulisan tesis ini populasinya adalah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Secara Sporadik Yang Akan Dijadikan Sebagai Dasar Pemberian Pembiayaan Pada Bank Bsi Kcp Pasaman Barat.

Menurut Ismiyanto, yang dimaksud dengan sampel adalah: Sampel adalah sebagian dari totalitas subjek penelitian atau sebagian populasi yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi yang penetapannya dengan teknis-teknis tertentu.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari :

1) Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dan sumber asli atau pihak pertama yang secara khusus dikumpulkan oleh penulis untu menjawab pertanyaan permasalahan penelitian dengan cara turun langsung kelapangan dengan cara wawancara.

2) Data Sekunder

Data sekunder terdiri atas beberapa bahan hukum, yaitu :

¹² Sugiyano, *Statistika Untuk Penelitian*, Alfabeta, 2010, hlm. 16.

a) Bahan Hukum Primer,

Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku-buku (*literature*), artikel penelitian, makalah, jurnal hukum, pendapat para ahli hukum, serta makalah-makalah seminar nasional maupun seminar internasional dari pakar yang terkait dengan penelitian ini.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, *ensiklopedia*, kamus bahasa, indeks dan sebagainya.

b. Sumber Data

1) *Library Research*

Teknik pengumpulan data yang diambil dari buku-buku ilmiah, literature dan sumber lainnya yang memiliki keterkaitan dan hubungan dengan permasalahan yang diteliti untuk menambahkan beberapa data yang perlu diperjelas dan akan

digunakan sebagai landasan teoritis dalam penelitian yang diteliti.

2) Sumber Data Sekunder.

Sumber hukum data sekunder yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah :

- a) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas;
- b) Perpustakaan Daerah Lainnya;

c. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan 3 (tiga) teknik pengumpulan data, yaitu:

1) Wawancara

Yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mewawancarai pihak terkait secara langsung untuk memperoleh informasi yang bisa menjawab permasalahan an diteliti.

2) Studi Dokumen

Dilakukan dengan cara studi dokumen yaitu dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan dan penelitian dengan mempelajari dokumen-dokumen, bahan-bahan hukum, dan buku-buku ilmiah yang berkaitan dengan penelitian.

3) Teknik Sampling

Dilakukan dengan cara mengambil salah satu sampel mewakili seluruh populasi dari objek. Dalam hal ini sampelnya diambil dari Bank Syariah Indonesia KCP

Pasaman Barat.

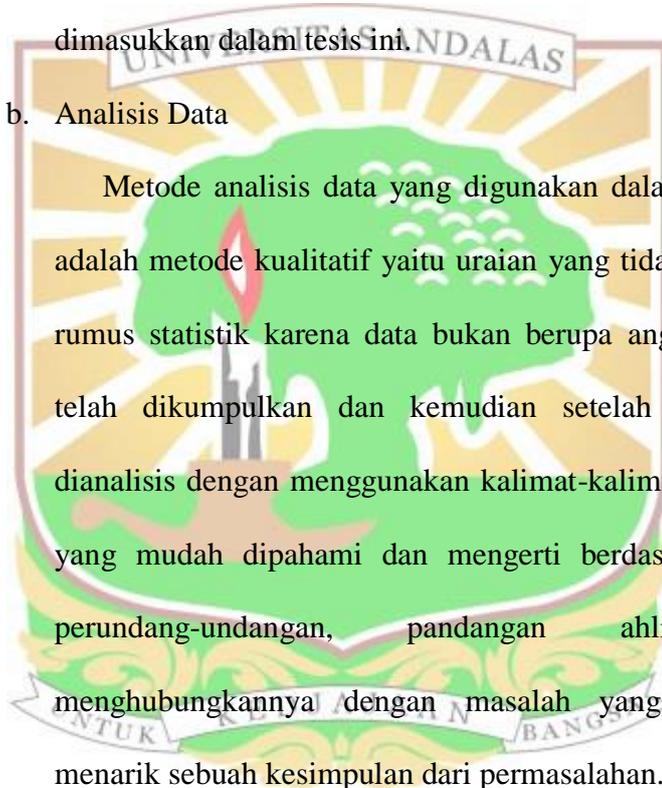
4. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Setelah semua data peroleh dan dikumpulkan setelah itu akan dilakukan pengolahan data dengan proses editing, karena dalam pengumpulan data ini tidak semua data yang didapat akan dipergunakan, hanya data-data yang diperlukan yang akan dimasukkan dalam tesis ini.

b. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian itu adalah metode kualitatif yaitu uraian yang tidak menggunakan rumus statistik karena data bukan berupa angka-angka, yang telah dikumpulkan dan kemudian setelah itu data akan dianalisis dengan menggunakan kalimat-kalimat atau kata-kata yang mudah dipahami dan mengerti berdasarkan peraturan perundang-undangan, pandangan ahli, kemudian menghubungkannya dengan masalah yang diteliti untuk menarik sebuah kesimpulan dari permasalahan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Meneliti pengertian perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, banyak ahli hukum yang menyatakan masih lemahnya pengertian jamiann yang diuraikan Pasal 1313 KUH Perdata ini. Sebagai perbandingan, Prof Subekti kemudian memberikan pengertian perjanjian. Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lainnya, saling berjanji akan suatu hal.¹³

Menurut teori yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang dikatakan perjanjian ialah suatu hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁴ Salim HS menyatakan jika perjanjian ialah hubungan hukum antara subjek-subjek hukum yang terkait dengan kekayaan, hak atas prestasi, dan begitu juga subyek lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhinya.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam sumber lain dikatakan, perjanjian ialah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan, yang didasari kata sepakat antara subjek

¹³Ricardo Simanjuntak, *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta, 2011, Hlm.29.

¹⁴ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm.26.

hukum yang satu dengan lainnya, diantara mereka dalam hal ini para pihak ataupun subjek hukum. Saling mengikatkan dirinya dari yang satu memiliki hak atau prestasi yang begitu juga dengan subjek hukum yang mempunyai kewajiban dalam pelaksanaan prestasinya.

Perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak yang terkait. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata dengan bunyi bahwa semua yang menjadi persetujuan dibuat sesuai dengan regulasi yang mengatur Persetujuan ini tak bisa ditarik kembali. Hal ini karena alasan tersebut ditentukan oleh regulasi, persetujuan harus dilangsungkan dengan itikad baik.

Berdasarkan bunyi Pasal 1338 dijelaskan jika perjanjian yang mengikat merupakan perjanjian yang sah. Agar sah, pembuatan perjanjian dengan acuan dari Pasal 1320 KUH Perdata. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah jika syaratnya sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri. Dalam artian mempunyai persetujuan bersama. Kedua diantara yang berjanji sudah cakap secara umur dimata hukum, karena obyek tertentu dan juga sebab yang halal.

3. Pengertian Perjanjian Kredit dan Unsur-Unsur Kredit

Perkataan kredit sesungguhnya telah umum diketahui masyarakat luas, tidak terbatas hanya masyarakat perbankan saja. Kebutuhan akan kredit, dari keadaan ekonomi yang berkembang dengan pesat dan besar jumlahnya baik dari volume serta jumlah debitur. Bardurzaman Mariam Darus menyatakan jika kredit berasal dari bahasa romawi yaitu kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh

kepercayaan dari bank, baik dari dasar kepercayaan ataupun hal lainnya.¹⁵

Ada empat unsur pokok kredit, yaitu kepercayaan, waktu, resiko dan prestasi. Kepercayaan berarti bahwa setiap pelaksanaan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dibayar sesuai dengan yang diperjanjikan. Waktu disini berarti bahwa pelepasan kredit oleh bank dan pembayaran kembali debitur tidak dilakukan dalam waktu bersamaan, namun dipisahkan oleh tenggang waktu dan resiko didalamnya.

Resiko yaitu setiap pelepasan kredit jenis apapun akan terkandung resiko. Terkandung jangka waktu pelepasan kredit, pembayaran kembali. Hal ini dengan pengertian, panjang waktu kredit ini makin tinggi dengan resiko tersebut. Prestasi yang dimaksudkan dengan pengertian jika setiap apa yang disepakati dengan bank mengenai pemberian kredit maka di saat itu suatu prestasi dan kontraprestasi.

Perjanjian kredit menurut R. Subekti bahwa dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, semua itu hakikatnya terjadi karena sebuah perjanjian pinjam meminjam yang telah diatur pada KUH Perdata. Mariam Daruz berpendapat, jika berdasarkan kenyataannya perjanjian kredit itu memiliki identitas sendiri yang berbeda dengan perjanjian pinjam uang. Sutan Reni Sjahdeini memberikan pengertian terkhusus tentang hal tersebut bahwa Perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah debitur mengenai penyediaan uang dan tagihan yang dapat disamakan menjadi kewajiban dengan jumlah bunga, imbalan dan

¹⁵ Mariam Darus Bardruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hlm. 11.

pembagian keuntungan.

Perjanjian kredit bank digolongkan kepada jenis perjanjian pokok.¹⁶ Perjanjian pokok yaitu perjanjian antara kreditur dan debitur berdiri sendiri tanpa bergantung pada perjanjian lain. Perjanjian kredit ialah sesuatu yang ditentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikuti, contohnya perjanjian pengikatan jaminan.

Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit, pada dasarnya, pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur dengan pedoman prinsip kepercayaan dan kehati-hatian. Prinsip kepercayaan dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur didasarkan dari kepercayaan. Bank memiliki kepercayaan dengan pemberian kemanfaatan bagi nasabah sesuai dengan peruntukannya.

Prinsip kehati-hatian, dalam menjalankan kegiatan usaha, termasuk pemberian kredit kepada nasabah harus mengacu dan menerapkan prinsip tersebut. Prinsip ini antara lain terwujud dengan bentuk yang konsisten, berdasar pada itikad baik. Syarat dan aturan undang-undang pemberian kredit yang terkait.¹⁷

Dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas apa yang dimampukan dan kesanggupannya dalam pelunasan hutang sesuai dari apa yang menjad janji. Untuk mendapatkan keyakinan tersebut, sebelum perjanjian kredit disepakati, para pihak bank dapat melakukan pengamatan terhadap debitur. Upaya yang dapat ditempuh dengan analisis 5C dan 7P. Prinsip pemberian kredit dengan analisis 5C sebagai berikut:

¹⁶ Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2003, Hlm. 14.

¹⁷ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, 2006, hlm. 58.

- a) Character yaitu sifat dan watak seseorang dalam hal ini calon debitur, tujuannya adalah untuk keyakinan kepada bank bahwa sifat atau watak yang diberikan kredit dapat dipercaya.
- b) Capacity untuk melihat kemampuan calon debitur, dalam pembayaran kredit dihubungkan dengan kemampuan pencarian laba.
- c) Capital, setiap nasabah mengajukan permohonan kredit harus dapat pula menyediakan dana sumber lainnya, modal sendiri dengan kata lain capital disini melihat sumber-sumber pembayaran yang dimiliki nasabah yang akan dibiayai oleh bank.
- d) Colleteral, jaminan yang diberikan calon nasabah baik berupa fisik ataupun non fisik, jaminan milik pribadi ataupun pihak ketiga, menjadi pelindung diri dari kerugian.
- e) Condition of economy, menilai kredit hendaknya juga dinilai dari kondisi ekonomi sekarang dan masa yang akan datang.¹⁸

Adapun prinsip pemberian kredit dengan analisis 7P sebagai berikut:

- a. Personality, menilai debitur dari segi kepribadian, atau tingkah laku sehari-hari.
- b. Party, mengklasifikasikan debitur dalam klasifikasi tertentu atau golongan tertentu berdasarkan dari modal, loyalitas dan serta karakter.

¹⁸ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, Hlm. 91.

- c. Purpose, mengetahui tujuan dari debitur dalam mengambil kredit dan termasuk pada jenis kredit yang diinginkan calon debitur.
- d. Prospect, menilai usaha debitur di masa yang akan datang, apakah menguntungkan ataupun merugikan.
- e. Payment, ukuran bagaimana cara debitur mengembalikan kredit yang telah diambil, atau darimana saja sumber dana dalam pengembalian kredit.
- f. Profitability, untuk analisa bagaimana cara nasabah dalam mencari keuntungan.
- g. Protection, tujuannya yaitu bagaimana menjaga kredit yang diberikan melalui suatu perlindungan, berupa barang ataupun jaminan asuransi.¹⁹

B. TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN

Dalam pengalihan resiko, perbankan mengenal istilah jaminan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur baik bersifat materil ataupun immateril guna menimbulkan kepercayaan, keyakinan pada kreditur untuk kepastian utang tepat waktu dengan perjanjian yang telah menjadi kesepakatan.²⁰ Hukum jaminan yaitu sarana perlindungan bagi hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur sebagai penjamin. Pengertian dari hukum jaminan adalah perangkat hukum yang mengatur tentang jaminan dari pihak debitur, pihak ketiga bagi kepastian

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Hartanto Hadisaputro, *Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Arkola, Surabaya, 2002, Hlm 15.

pelunasan utang piutang.²¹

Dalam KUH Perdata telah memberikan sarana perlindungan bagi para kreditur contohnya yang tercantum pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 menyebutkan bahwa segala kebendaan si berutang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun dikemudian hari menjadi tanggungan, untuk segala perikatannya perseorangan. Sedangkan pada Pasal 1132 menyebutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya.

Dalam Pasal 1131 KUH Perdata ini merupakan jaminan secara umum, atau jaminan yang timbul atau lahir dari undang-undang yang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama. Hal ini menimbulkan berlakunya asas paritas creditorium, dimana pembayaran atau pelunasan hutang hanya berkedudukan sebagai konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutang. Dikecualikan apabila ada alasan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur tersebut.²²

Pasal 1132 KUH Perdata menjelaskan tentang siapa-siapa yang oleh atau disini berlaku asas paritas creditorium, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan berimbang. Dengan demikian para kreditur hanya berkedudukan konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali apabila ada alasan yang memberikan kedudukan kreditur preferen.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang dilaksanakan oleh bank

²¹Djuhaedah Hasan, *Aspek-aspek Hukum Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, BPHN, Jakarta, 2004, Hlm.9.

²² *Ibid.*

perlu adanya suatu jaminan. Hal ini dikarenakan kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko dalam pelaksanaan dan perhatian pada asas kredit yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, untuk melunasi hutang sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Pemahaman tersebut, kemudian bisa dikemukakan jika fungsi utama dari jaminan adalah meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit, diberikan kepadanya sesuai dengan apa yang menjadi perjanjian. Perjanjian jaminan timbul karena ada perjanjian pokok. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat aksesoir atau tambahan yaitu:

1. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri
2. Perjanjian jaminan ini selalu mengikuti perjanjian pokoknya
3. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminan juga akan dihapus.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur atau bank dengan debitur atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit dalam pelaksanaan pokok.

C. TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan

mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Hal yang terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain, yaitu Undang-Undang tentang ketentuan pokok pertambangan.²³ Dengan diberikannya hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara Bersama-sama atau suatu badan hukum maka akan timbullah suatu hubungan hukum antara orang atau badan hukum tersebut. Adanya suatu hubungan hukum akan terciptalah perbuatan hukum atas tanah. Perbuatan hukum itu dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah dan lain-lain.

Menurut Liliek Istiqomah yang dikutip dari buku karya Sudargo Gautama, pengertian hak atas tanah adalah: hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²⁴

Pasal 4 UUPA yang menentukan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara akan ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang serta badan hukum. Hak-hak perorangan atas tanah tetap diakui dalam hukum agrarian Nasional walaupun dalam pembatasan- pembatasan tertentu. Dalam membicarakan hak-hak atas tanah, ada beberapa macam hak-hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah sebelum adanya UUPA, menurut Purnadi Purbacaraka dkk, yaitu:

²³ K. Wantjik Saleh, Op. Cit, h. 15

²⁴ Liliek Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Usaha Nasional, Surabaya, 2004, hlm 14

1. Hak Ulayat, adalah hak atas tanah yang dipegang oleh seluruh anggota masyarakat hukum adat secara Bersama-sama (komunal) Adapun hak warga masyarakat atas tanah yang terwujud dalam hak ulayat ini pada dasarnya berupa :

- a. Hak untuk meramu atau mengumpulkan hasil hutan yang ada di wilayah/wewenang hukum masyarakat mereka yang bersangkutan
- b. Hak untuk berburu dalam batas wilayah/wewenang hukum masyarakat mereka.

2. Hak Milik dan Hak Pakai, Hak milik (adat) atas tanah adalah suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak di dalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Contohnya tanah yang dikuasai dengan hak milik dalam hukum adat itu berupa sawah, dan beralih turun temurun. Hak pakai (adat) atas tanah lahan suatu hak atas tanah menurut hukum adat yang telah memberikan wewenang kepada seseorang tertentu untuk memakai sebidang tanah tertentu bagi kepentingannya. Biasanya tanah yang dikuasai dengan hak pakai dalam hukum adat itu berupa ladang.²⁵

Hak atas tanah menurut hukum (Perdata) barat sebelum berlakunya UUPA, yaitu:

1. Hak eigendom (Pasal 570 KUHPer/ BW), ialah suatu hak yang terkuat dalam hukum barat.
2. Hak opstal (Pasal 711 KUHPer/ BW), ialah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk memiliki segala sesuatu yang

²⁵ Purnadi Purbacaraka dan Riduan Halim, Sendi-Sendi Hukum Agraria, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004, hlm. 26-27

terdapat diatas tanah eigendom orang lain sepanjang sesuatu tersebut bukanlah kepunyaan 'eigenaar' tanah yang bersangkutan.

3. Hak erfpacht (Pasal 720 KUHPer/ BW, ialah hak untuk dapat mengusahakan atau mengolah tanah orang lain dan menarik manfaat atau hasil yang sebanyak- banyaknya dari tanah tersebut.
4. Hak gebruik (Pasal 919 KUHPer/ BW), ialah suatu hak atas tanah sebagai hak pakai atas tanah orang lain (gebruik-pakai).²⁶

Hak atas tanah menurut hukum agraria Indonesia setelah berlakunya UUPA, Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, di satu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI, dan di lain pihak UUPA mengharuskan pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.

Bertalian dengan pendapat K. Wantjik Saleh, yang menyatakan bahwa : Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah hak

²⁶ Ibid, h. 27-28

milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu.²⁷

Suatu pendaftaran tanah itu haruslah melalui ketentuan-ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja karena pendaftaran tanah itu mempunyai suatu prosedur dalam pelaksanaannya, serta ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah itu, lebih-lebih lagi pendaftaran tanah itu tidak saja mempunyai tujuan agar diterbitkannya bukti pendaftaran saja, berupa sertipikat hak atas tanah yang kemudian dianggap sebagai sesuatu yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah materiil yang ada di dalam setiap hak tersebut, sehingga sedapat mungkin dielakkan kemungkinan adanya kelak gugatan dari orang-orang yang merasa lebih berhak.

A.P Parlindungan yang membicarakan istilah teknis pendaftaran menyatakan bahwa :pendaftaran berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster) atau istilah teknis untuk suatu record (rekaman) menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Cadastre berasal dari Bahasa latin 'Capitastrum' yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat pajak tanah Romawi (capotatio terrens) dalam artian yang tegas Cadastre adalah record (rekaman) dari pada lahan-lahan, nilai dari pada

²⁷ K. Wantjik Saleh, Op. Cit, h.16.

tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.²⁸

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 yaitu : “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang yang sudah ada haknya dan atas hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Budi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah seperti yang dikutip oleh Hasan Wargakusumah : pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah tertentu yang ada disuatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.²⁹

Berdasarkan definisi dari pendaftaran tanah menurut Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997 dan menurut Boedi Harsono maka pendaftaran tanah adalah sejumlah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisi dan data yuridis mengenai bidang-bidang atau tanah tertentu bagi kepentingan masyarakat, untuk memberikan kepastian hukum hak-hak atas tanahnya

²⁸ A. P. Parlindungan, Op. Cit, h. 25

²⁹ Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria I Buku Pedoman Mahasiswa, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010, hlm 80

dalam rangka menciptakan suatu tertib administrasi dalam bidang hukum pertanahan.

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah RI. Kegiatan pendaftaran tanah tersebut menurut Pasal 19 ayat (2), meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sedangkan kegiatan pendaftaran tanah menurut Effendi Perangin adalah:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur, dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai apa yang disebut 'azas specialiteit'
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam kegiatan ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subjek daripada haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Ini mengenai apa yang disebut 'asas openbaarheid'.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang menurut Pasal 19

ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sertipikat).³⁰

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 maka tujuan pendaftaran tanah adalah:

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

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah maka akan terciptalah suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan

³⁰ Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, CV. Rajawali, Jakarta, 1989, hlm 97.

perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, dikatakan oleh A.P. Parlindungan bahwa: pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem Torrens, hanya tidak jelas dari Negara mana main sistem tersebut, yaitu apakah dari Australia ataupun dari Amerika bagian barat ataupun dari Filipina yang semuanya menggunakan sistem Torrens dalam pendaftaran tanah tersebut. Demikian pula India, Malaysia, Singapura menggunakan sistem Torrens ini.³¹

Pada dasarnya pada sistem torrens bahwa jika seseorang mengaku bahwa satu bidang tanah adalah miliknya baik karena undang-undang atau hal lain maka ia harus mengajukan permohonan kepada pemerintah agar lahan yang diakuinya tersebut diletakkan atas namanya. Boedi Harsono tentang sistem pendaftaran tanah, yang dikutip oleh Hasan Wargakusumah,

³¹ A. P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 2001, Op. Cit, h. 24

menyatakan: Disebut sebagai sistem (publikasi) positif apabila pemerintah menjamin kebenaran data yang dijanjikan. Siapa yang Namanya terdaftar dalam buku tanah memperoleh apa yang disebut suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat, kecuali dalam hal terjadi pemalsuan, disebut sebagai sistem (publikasi) negative apabila pemerintah tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Pendaftaran tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena Namanya secara keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang sebenarnya berhak, dapat menuntut diadakannya pembedaan. Dan jika tanah yang bersangkutan sudah berada dalam penguasaan fisik pihak ketiga, ia berhak menuntut penyerahan kembali kepadanya.³²

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni, hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.

³² Hasan Wargakusumah Op. Cit, h. 81

Walaupun sistem yang digunakan adalah sistem negatif, para petugas pendaftaran tidaklah bersifat pasif artinya mereka tidak menerima begitu saja apa saja yang diajukan dan dikatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran, namun petugas pendaftaran melakukan penelitian seperlunya untuk mencegah terjadinya kekeliruan. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.

5. Prosedur Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 13 PP No.24 tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Peraturan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah secara sistematis Menteri menetapkan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis atas usul kepala kantor wilayah. Dan dibiayai dengan anggaran Pemerintah Pusat atau Daerah, atau secara swadaya oleh

masyarakat dengan persetujuan Menteri. Sedangkan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan terhadap bidang tanah milik pemohon, sehingga seluruh pembiayaan sebagai akibat dari permohonan pendaftaran tanah secara sporadik tersebut dibebankan kepada pemohon pendaftaran tanah. Secara garis besar, menurut Effendi Perangin prosedur pendaftaran tanah berlangsung dalam tahap sebagai berikut :

1. Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon, melalui Kantor Sub Direktorat Agraria setempat. Formulir surat permohonan telah disediakan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria (kantor agraria tingkat Kabupaten/Kotamadya)
2. Kantor Sub Direktorat Agraria memeriksa dan meminta dipersiapkan surat- surat yang diperlukan, antara lain:
 - a. Surat keterangan pendaftaran tanah
 - b. Gambar situasi/ surat ukur
 - c. Fatwa tata-guna tanah
 - d. Risalah-risalah pemeriksaan oleh panitia 'A'
3. Berkas permohonan yang lengkap oleh Kantor Sub Direktorat

Agraria dikirim kepada Gubernur/ Kepala Daerah setempat melalui Kantor Agraria Provinsi setempat

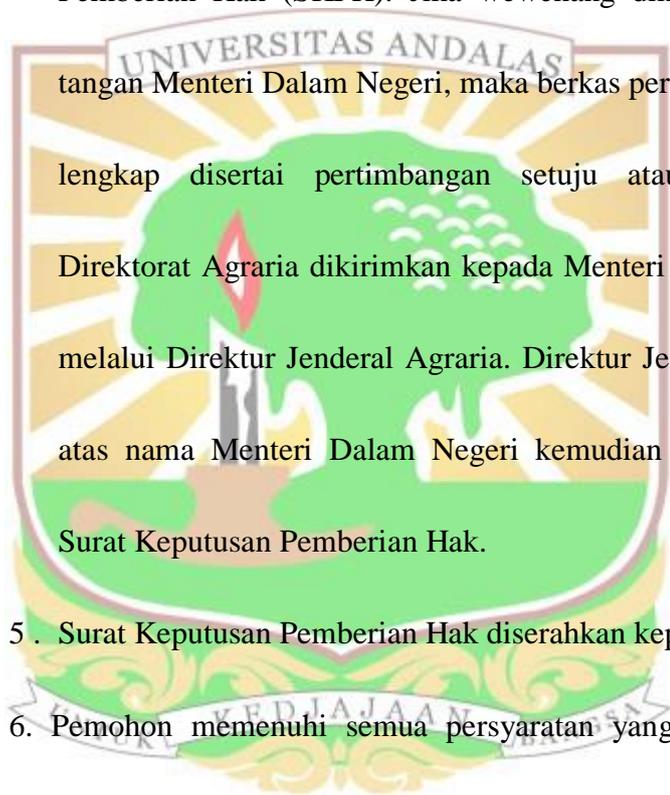
4. Kalau wewenang pemberian hak yang dimohon ada di tangan Gubernur /Kepala Daerah maka Kantor Direktorat Agraria atas nama Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Jika wewenang dimaksud ada di

tangan Menteri Dalam Negeri, maka berkas permohonan yang lengkap disertai pertimbangan setuju atau tidak oleh Direktorat Agraria dikirimkan kepada Menteri Dalam Negeri melalui Direktur Jenderal Agraria. Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri kemudian mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak.

5. Surat Keputusan Pemberian Hak diserahkan kepada pemohon
6. Pemohon memenuhi semua persyaratan yang dicantumkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak

7. Hak atas tanah itu didaftarkan oleh pemohon di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat

8. Kantor Sub Direktorat Agraria mengeluarkan sertipikat hak



atas tanah dan menyerahkannya kepada pemegang hak.³³

Proses pendaftaran tanah yang dipaparkan diatas berlaku apabila segala sesuatunya baik, semua ketentuan perundangan dipenuhi. Apabila salah satu lampiran tersebut tidak dilampirkan maka akan jadi penghambat proses penyelesaian permohonan.

Pemohon hak atas tanah harus memenuhi syarat khusus dan umum yang tercantum dalam Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Yang dimaksud syarat khusus yaitu syarat-syarat yang disesuaikan dengan keadaan dan peruntukan tanahnya, sedang syarat umum tersebut berupa kewajiban membayar uang sejumlah tertentu serta mendaftarkan hak atas tanah yang diberikan.

Setelah semua syarat yang tercantum dalam SKPH dipenuhi maka kepala seksi pendaftaran segera melakukan pendaftaran hak itu pada buku tanah, pada saat inilah lahirnya hak atas tanah itu.

Hak atas tanah belum lahir walaupun SKPH nya telah keluar.

Setelah hak itu didaftarkan dalam buku tanah maka kepala seksi pendaftaran tanah membuat Salinan buku tanah itu. Salinan ini dalam praktek berupa hasil karbon dari ketikan buku tanah hak itu. Salinan buku tanah disatukan dengan surat ukur/ gambar

³³ Effendi Perangin, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Op. Cit, h. 15-16

situasi tanah itu, diberikan sampul khusus, maka selesailah sertipikat. Sertipikat ini diserahkan kepada pemegang hak.

Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat, harus dijaga agar tetap dalam keadaan baik, tidak koyak atau kotor. Harus disimpan di tempat yang aman. Jangan sampai jatuh ke tangan orang lain. Orang lain dapat saja melakukan tindakan-tindakan yang merugikan pemilik tanah, kalau orang itu memegang sertipikat tanah tersebut.³⁴

6. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Pendaftarannya Dilakukan Secara Sporadik

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tanah bersifat rechts kadaster, jadi perkataan menjamin kepastian itu mempunyai persepsi yang ditekankan pada tujuan yang hendak dicapai dari pendaftaran tanah tersebut adalah mengenai kepastian hukum hak atas tanahnya, subjek haknya, objek haknya, dan hukumnya

Menurut A.P. Parlindungan dalam I Nyoman Dirga,

³⁴ Abdul Hamid Usman, Mencegah Sengketa Tanah, Sol Justicia, Vol.5 No.1, Juni 2022, hlm. 73

pembuktian hak-hak atas tanah di Indonesia sangatlah kompleks sekali karena tidak ada tradisi ataupun peraturan yang menyebutkan keharusan pendaftaran tanah tersebut. Oleh karenanya menurut Sudargo Gautama dalam I Nyoman Dirga, kepada pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan harus diwajibkan untuk melakukan pendaftaran tanah, dengan demikian akan memberikan kepastian hukum, jika tidak diadakan kewajiban ini maka pendaftaran tanah itu sendiri tidak akan memberikan arti sama sekali, yang hanya mengakibatkan kerugian yang tidak kecil jika dilihat dari sudut tenaga, alat-alat dan ongkos-ongkos yang dikeluarkan.³⁵

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, sedangkan dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran secara sistematis maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis

³⁵ I Nyoman Dirga, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Itikad Baik, JATISWARA Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 32 No.2, Juli 2017

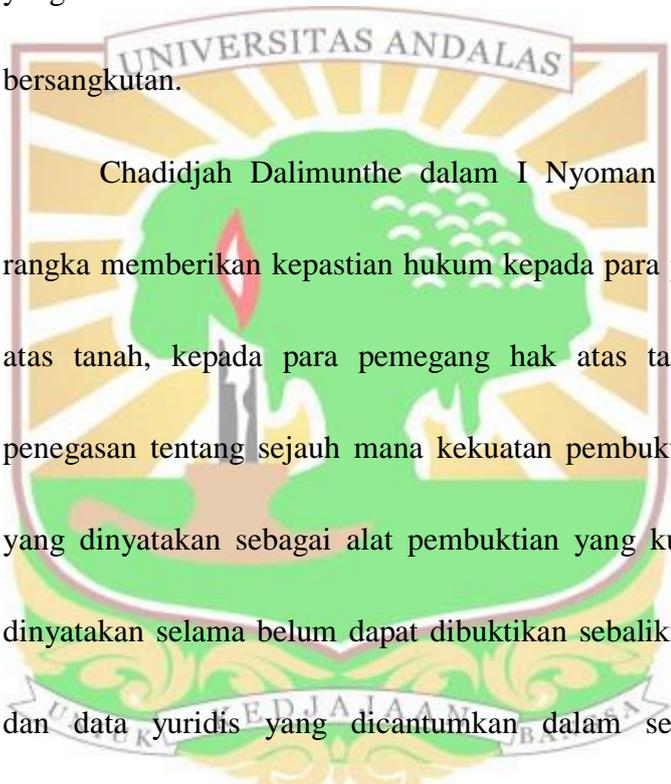
dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Ketentuan tersebut berdasarkan Pasal 13 PP no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dengan kata lain pendaftaran tanah secara sporadik menuntut kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya mengingat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah.

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu.³⁶

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku

³⁶ Ibid, h. 31

tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat 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 hak yang bersangkutan.



Chadidjah Dalimunthe dalam I Nyoman Dirga, Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, kepada para pemegang hak atas tanah diberikan penegasan tentang sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk itu dinyatakan selama belum dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar diperkuat lagi dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997.³⁷

Boedi Harsono dalam I Nyoman Dirga, Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan Sertipikat tanah kepada pihak yang

³⁷ Ibid, h. 32

bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2), Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat tersebut.³⁸

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting, setidak-tidaknya karena (Fandri Entiman Nae, 2013):

- a. Sertipikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi Orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Pemilik sertipikat merasa tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun.
- b. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah.
- c. Dengan adanya sertipikat pemilik hak atas tanah tersebut dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum, dan kesusilaan.

³⁸ Ibid, h. 32

d. Selain itu juga sertipikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang (salah satu Fungsi Sertipikat).³⁹

Dari uraian dan dasar hukum tersebut dapatlah dinyatakan bahwa kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang pendaftarannya dilakukan secara sporadik yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat menuju ke mutlak. Sebagai alat pembuktian yang kuat, dimana sertipikat hak atas tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat sepanjang tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan bahwa yang bersangkutan bukanlah pemilik hak atas tanah tersebut.

Sebagai alat pembuktian yang mutlak, dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak

³⁹ Rahmat Ramadhani, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 2 Issue 1, Years 2021

mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

D. Tinjauan Umum Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pasaman Barat

1. Sejarah Bank Syariah Mandiri (BSM) KC Pasaman Barat menjadi

Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pasaman Barat Sudirman



Krisis moneter dan ekonomi sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis politik nasional telah membawa dampak besar dalam perekonomian nasional. Krisis tersebut telah mengakibatkan perbankan Indonesia yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami kesulitan yang sangat parah. Keadaan tersebut menyebabkan pemerintah Indonesia terpaksa mengambil tindakan untuk merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Lahirnya Undang-Undang No.10 Tahun 1998, tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, pada bulan November 1998 telah memberi peluang yang sangat baik bagi tumbuhnya bank-bank syariah di Indonesia. Undang-Undang tersebut memungkinkan bank beroperasi sepenuhnya secara syariah atau membuka cabang khusus syariah. PT. Susila Bakti (PT.

Bank Susila Bakti) yang dimiliki Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi berupaya keluar dari krisis 1997-1998 dengan berbagai macam cara Mulai dari langkah-langkah menuju merger sampai pada akhirnya memilih konversi menjadi bank syariah dengan suntikan modal dari pemilik.

Dengan terjadinya *merger* empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim dan Bapindo) ke dalam PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999, rencana perubahan PT. Bank Susila Bakti menjadi bank syariah (dengan nama Bank Syariah Sakinah) diambil alih oleh PT. Bank Mandiri (Persero). PT. Bank Mandiri (Persero) selaku pemilik baru mendukung sepenuhnya dan melanjutkan rencana perubahan PT. Bank Susila Bakti menjadi Bank Syariah, sejalan dengan keinginan PT. Bank Mandiri (Persero) untuk membentuk unit syariah.

Langkah awal dengan merubah Anggaran Dasar tentang nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Bank Syariah Sakinah berdasarkan Akta Notaris: Ny. Macharani M.S. SH, No. 29 pada tanggal 19 Mei 1999. Kemudian melalui Akta No. 23 Tanggal 8 September 1999 Notaris: Sujipto, SH nama PT. Bank Syariah Sakinah Mandiri diubah menjadi PT. Bank Syariah Mandiri. Pada tanggal 25

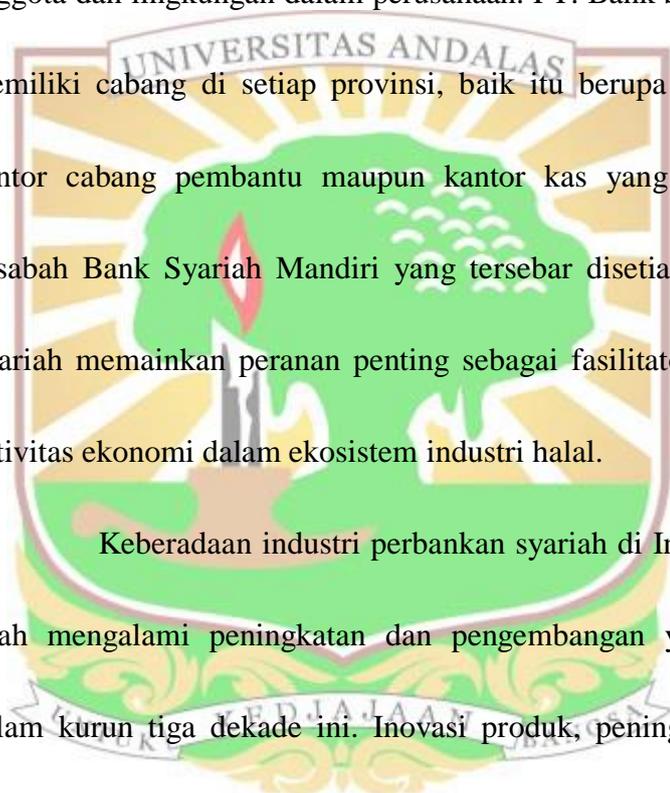
Oktober 1999, Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 1/24/KEP.BI/1999 telah memberikan izin perubahan kegiatan usaha konvensional menjadi kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah kepada PT. Bank Susila Bakti. Selanjutnya dengan Surat Keputusan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999 tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia telah menyetujui perubahan nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Bank Syariah Mandiri.

Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 merupakan hari pertama beroperasinya PT. Bank Syariah Mandiri. Kelahiran Bank Syariah Mandiri merupakan buah usaha bersama dari para perintis bank syariah di PT. Bank Susila Bakti dan Manajemen PT. Bank Mandiri yang memandang pentingnya kehadiran bank syariah dilingkungan PT. Bank Syariah Mandiri (Persero). PT. Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan PT. Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan syariah

Indonesia. PT. Bank Syariah Mandiri hadir bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

PT. Bank Syariah Mandiri merupakan bank yang mewujudkan suatu perkembangan ekonomi bersama masyarakat yang berlandaskan syariah dan juga berorientasi mencari laba untuk anggota dan lingkungan dalam perusahaan. PT. Bank Syariah Mandiri memiliki cabang di setiap provinsi, baik itu berupa kantor cabang, kantor cabang pembantu maupun kantor kas yang siap melayani nasabah Bank Syariah Mandiri yang tersebar di setiap daerah. Bank Syariah memainkan peranan penting sebagai fasilitator pada seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal.

Keberadaan industri perbankan syariah di Indonesia sendiri telah mengalami peningkatan dan pengembangan yang signifikan dalam kurun tiga dekade ini. Inovasi produk, peningkatan layanan, serta pengembangan jaringan menunjukkan trend yang positif dari tahun ketahun. Bahkan semangat untuk melakukan percepatan juga tercermin dari banyaknya Bank syariah yang melakukan aksi korporasi. Tidak terkecuali dengan Bank Syariah yang dimiliki Bank BUMN, yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.



Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan Bri Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung dengan sinergi perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui kementerian BUMN, Bank syariah indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (Rahmatan Lil' Aalamiin).

2. Visi dan Misi Bank Syariah indonesia (BSI) KCP Pasaman Barat Sudirman.
 - a. Adapun Visinya yaitu:

“Bank Syariah Terdepan dan Modern”

Bank Syariah Terdepan : Menjadi Bank Syariah yang selalu unggul diantara perilaku industri perbankan syariah di indonesia pada *Segmen Consumer, Micro, SME, Commercial dan Corporate*.

Bank Syariah Modern: Menjadi Bank Syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

b. Adapun Misinya yaitu:

- Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia
- Melayani >20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025.

Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik di Indonesia Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja. Nilai-Nilai

Bank Syariah Indonesia (BSI)

- a. Akhlak
- b. Amanah, memegang teguh kepercayaan yang diberikan
- c. Kompeten, terus belajar dan mengembangkan kapabilitas

- d. Harmonis, saling peduli dan menghargai perbedaan
 - e. Loyal, berdedikasi dan mengutamakan kepentingan Bangsa dan Negara Adaptif, terus berinovasi dan antusias dalam menggerakkan ataupun menghadapi perubahan
 - f. Kolaboratif, membangun kinerja sama yang sinergis.
3. Tagline, Doktrin Anti Fraud, Share Value Ethic dan Logo Bank Syariah Indonesia (BSI)KCP Pasaman Barat .



a. Tagline

“Terdepan, Modern, Menentramkan”

Terdepan: adalah komitmen BSM untuk selalu menjadi bank syariah yang terbaik dan terbesar.

Modern: adalah komitmen BSM untuk terus berinovasikan baik dari sisi produk, layanan, teknologi, dan sumber daya manusia yang professional sesuai dengan kebutuhan dan berkembang perbankan syariah.

Menentramkan: Adalah komitmen BSM untuk memberikan rasa aman dan nyaman dalam melakukan aktivitas perbankan sesuai prinsip syariah bagi seluruh stakeholder.

b. “Doktrin Anti Fraud Mandiri Syariah”

- 1. Bismillah, perangi fraud, integritas harga mati

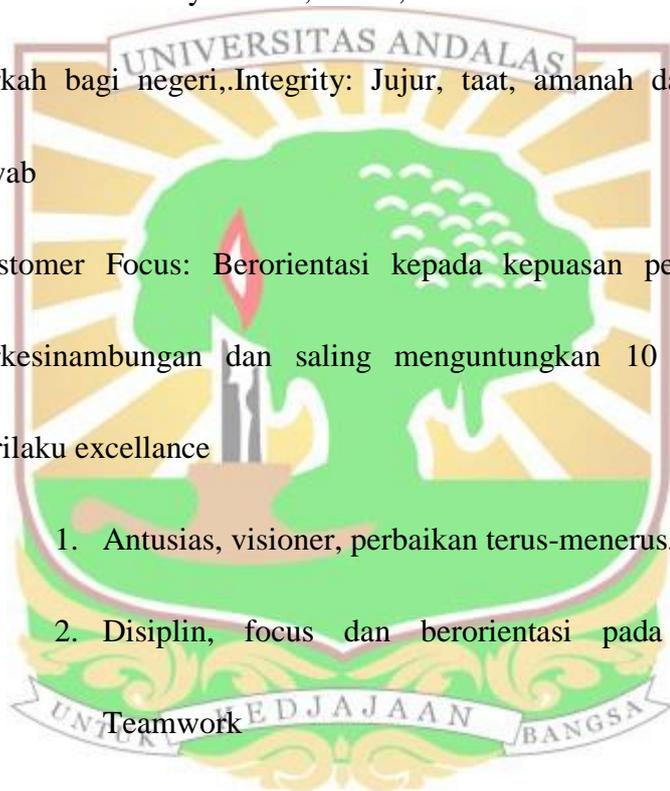
2. Pahami dan patuhi aturan
3. Jaga diri, jaga keluarga, jaga kawan,

c. “share Value ethic” Ethic

Excellence: Bekerja keras, cerdas, tuntas dengan sepenuh hati untuk memberikan hasil terbaik. Teamwork: Aktif, bersinergi untuk sukses bersama Humanity: Peduli, ikhlas, memberi maslahat dan mengalirkan

berkah bagi negeri, Integrity: Jujur, taat, amanah dan bertanggung jawab

Customer Focus: Berorientasi kepada kepuasan pelanggan yang berkesinambungan dan saling menguntungkan 10 perilaku Ethic Perilaku excellance



1. Antusias, visioner, perbaikan terus-menerus, berental juara
2. Disiplin, focus dan berorientasi pada hasil Prilaku

Teamwork
3. Berperan aktif dan saling mendukung untuk kontribusi positif Membangun komunikasi dan koordinasi ang efektif

Perilaku Humanity

4. Menjadikan kerja sebagai ibadah
5. Memberikan manfaat kepada Bank Syariah Mandiri, masyarakat dan lingkungan Perilaku Integrity

6. Berpikir, berkata, bertindak dengan benar dan terpuji
7. Bersungguh-sungguh melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai ketentuan dan kepatutan
8. Perilaku customer focus
9. Proaktif untuk memenuhi kebutuhan dan kepuasan pelanggan

10. Inovasi berkelanjutan untuk memberikan solusi melebihi harapan pelanggan

4. Logo



Direktur Utama Bank BNI Syariah Abdullah Firman Wibowo pada pertengahan Desember kemarin mengatakan pada logo terdapat tanda bintang bersudut lima yang merepresentasikan 5 Pancasila dan 5 Rukun Islam. Hal ini menjelaskan bahwa Bank Syariah Indonesia menjunjung tinggi Pancasila dan Rukun Islam. “Dipandu oleh Pancasila dan Rukun Islam, Bank Syariah Indonesia bekerja dengan prinsip kesetaraan, kejujuran, dan inovasi,” katanya dalam konferensi pers Penandatanganan Akta Penggabungan Tiga Bank Syariah Milik Himbara pada 16 Desember

2020. Abdullah Firman Wibowo yang juga ditetapkan menjadi Wakil Direktur Utama 2 Bank Syariah Indonesia, menambahkan semangat merger bank syariah milik Himbara yakni bersatu dalam kebaikan dan membawa faedah sehingga membawa keberkahan. Proses merger itu juga mendukung upaya nasional membentuk industri halal yang kokoh dan efektif untuk mendorong ekonomi syariah.

5. Uraian Tugas Bagian/Unit Kerja di Bank Syariah Indonesia KCP Pasaman Barat Sudirman

a. Branch Manager (BM)

1. Mewakili direksi dalam melaksanakan tugas-tugas bank di wilayah kerja kantor cabang.
2. Merencanakan, mengkoordinasikan, mengawasi dan mengevaluasi pelaksanaan tugas-tugas unit kerja kantor cabang.
3. Membina dan mengembangkan kemampuan kerja seluruh pegawai yang berada di bawah kantor cabang.
4. Mengawasi semua bawahannya dan unit-unit kerja di bawahnya dalam rangka melaksanakan dan mencapai sasaran dari rencana kerja yang telah ditetapkan.

b. Branch Operation Service Manager (BOSM)



1. Membantu pemimpin cabang dalam melaksanakan, mengkoordinasikan, mengawasi dan mengevaluasi pelaksanaan tugas-tugas bank di wilayah kerja kantor cabang.
2. Membina dan mengembangkan kemampuan kerja seluruh pegawai yang berada di bawah kantor cabang.
3. Melaksanakan tugas-tugas pokok pemimpin cabang apabila pemimpin cabang tidak masuk kantor.

c. Consumer Sales Eksekutif (CSE)

1. Merencanakan, melaksanakan, mengkoordinasikan, mengawasi dan mengevaluasi pelaksanaan tugas-tugas pokok unit kerja di bawah pimpinan seksi dana.
2. Membina dan mengembangkan kemampuan kerja seluruh pegawai yang berada di bawah Pemimpin seksi dana.

d. Ritel Banking Relationship Marketing (RBRM)

1. Merencanakan, melaksanakan, mengkoordinasikan, mengawasi dan mengevaluasi pelaksanaan tugas-tugas pokok unit kerja di bawah pimpinan seksi pembiayaan.
2. Membina dan mengembangkan kemampuan kerja seluruh pegawai yang berada di bawah pemimpin seksi pembiayaan.



3. Melakukan pembinaan dan penagihan terhadap pembiayaan yang telah diberikan.

e. Teller

Melayani kegiatan penyetoran dan penarikan uang tunai, dan kegiatan kas lainnya serta terselenggaranya layanan dibagian kas secara benar, tepat dan sesuai dengan standar pelayanan bank atau disebut juga dengan SOP (Standar Operasional Prosedur).

Adapun tugas dan tanggung jawab teller adalah:

1. Melakukan transaksi tunai dan non tunai dan Mengelola uang yang layak edar atau uang palsu.
2. Mengelola saldo kas teller sesuai limit yang ditentukan.
3. Melakukan *cash count* setiap akhir hari.
4. Mengisi uang tunai dimesin ATM Bank Nagari Syariah.
5. Menyediakan laporan transaksi harian.

f. Customer Service (CS)

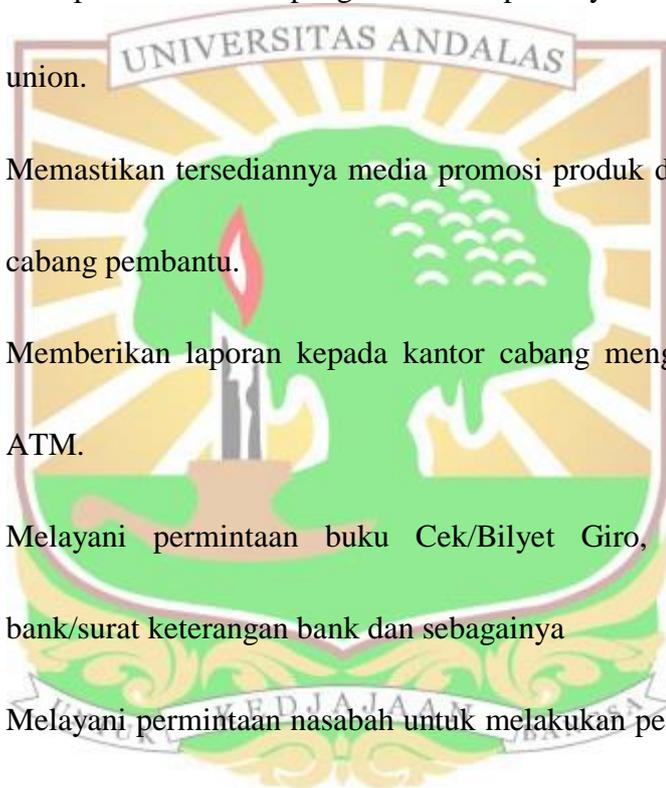
Melakukan kegiatan operasional dan pelayanan nasabah sesuai dengan ketentuan dan standar pelayanan atau disebut juga dengan Standar Operasional Prosedur (SOP).

Adapun tugas dan tanggung jawab customer service adalah:

- a. Memberikan informasi produk dan jasa bank kepada nasabah.
- b. Memproses permohonan pembukaan dan penutupan rekening tabungan, giro dan deposito.



- c. Melayani permintaan buku cek atau bilyet giro, surat referensi bank/surat keterangan bank dan sebagainya.
- d. Mendistribusikan salinan rekening Koran kepada nasabah.
- e. Membuat laporan pembukaan dan penutupan rekening serta menerima keluhan nasabah.
- f. Memproses transaksi pengiriman dan pembayaran melalui western union.
- g. Memastikan tersediannya media promosi produk dan jasa Bank di cabang pembantu.
- h. Memberikan laporan kepada kantor cabang mengenai Beka Kas ATM.
- i. Melayani permintaan buku Cek/Bilyet Giro, surat referensi bank/surat keterangan bank dan sebagainya
- j. Melayani permintaan nasabah untuk melakukan pemblokiran (Stop Payment), informasi saldo, laporan kehilangan, mutasi rekening, standing instruction atau instruksi pembayaran berjangka lainnya
- k. Melaksanakan pelayanan kepada nasabah sesuai standar pelayanan yang ditentukan PT. Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Pasaman Barat Sudirman.
- l. Menerima dan membantu menyelesaikan keluhan nasabah



m. Melaksanakan tugas-tugas administrasi customer service dengan baik.

g. Analisis Pembiayaan

1. Mempersiapkan rekomendasi/apraisal atas permohonan pembiayaan modal kerja, investasi, konsumsi dan Bank Garansi yang diajukan nasabah kepada kantor Bank Mandiri Syariah KC

Pasaman Barat.

2. Mempersiapkan rekomendasi/ appraisal atas perpanjangan/restrukturisasi pembiayaan modal kerja, investasi, konsumsi dan Bank Garansi yang diajukan nasabah kepada kantor Bank Mandiri Syariah KC Pasaman Barat.

3. Mempersiapkan rekomendasi yang berkaitan dengan penarikan/penukaran sebagian agunan pembiayaan, pemberian keringanan kewajiban, penghapusan bukuan pembiayaan macet, hapus tagih pembiayaan dan lain sejenisnya di Bank Mandiri Syariah KC Pasaman Barat.

4. Melakukan transaksi atas agunan pembiayaan bersama-sama dengan petugas/pejabat yang ditetapkan oleh pejabat yang berwenang.

h. Security

1. Menjaga dan memastikan lingkungan kantor agar selalu dalam kondisi aman dan terkendali.
2. Memastikan inventaris kantor terjaga dengan baik, dan seluruh ruangan kerja dalam kondisi aman.
3. Membantu pelayanan kepada nasabah pada saat jam
4. operasional. Memastikan pertukaran *shift* jaga berjalan dengan lancar.
5. Mengadministrasikan penggunaan kendaraan kantor dan surat izin karyawan yang bertugas keluar kantor.
6. Menjaga, merawat, dan mengoperasikan mesin genset, termasuk memastikan tersediannya BBM.
7. Memastikan penggunaan listrik di luar jam operasional secara efektif dan efisien.
8. Memastikan kondisi kendaraan nasabah dalam keadaan aman, dan diparkir dengan tertib.
9. Membukakan pintu bagi nasabah dan mengucapkan salam kepada nasabah.

i. Pramubakti

1. Menjaga kebersihan dan perawatan gedung beserta fasilitas dan inventaris kantor.

2. Mengatur dan menjaga stok kebutuhan *logistik* kantor.
3. Mengatur pengiriman surat atau barang, mencatat surat-surat masuk, serta mendistribusikan dan mengarsipkannya dengan baik.
4. Mengoperasikan mesin foto copy dan membantu
5. mendokumentasikan file pembiayaan dengan baik.

6. Memastikan sarana dan prasarana kantor dapat berfungsi dengan baik.

7. Memastikan ketersediaan konsumsi bagi karyawan.

j. Driver

1. Menjaga dan memastikan kendaraan dinas dalam Kondisi yang terawat dengan baik, aman dan layak jalan.

2. Mengoperasikan kendaraan dengan baik dan benar.

3. Memastikan ketersediaan BBM dalam kondisi yang stabil.

4. Memastikan pegawai yang menggunakan kendaraan sampai ketujuan dengan selamat dan tepat waktu.

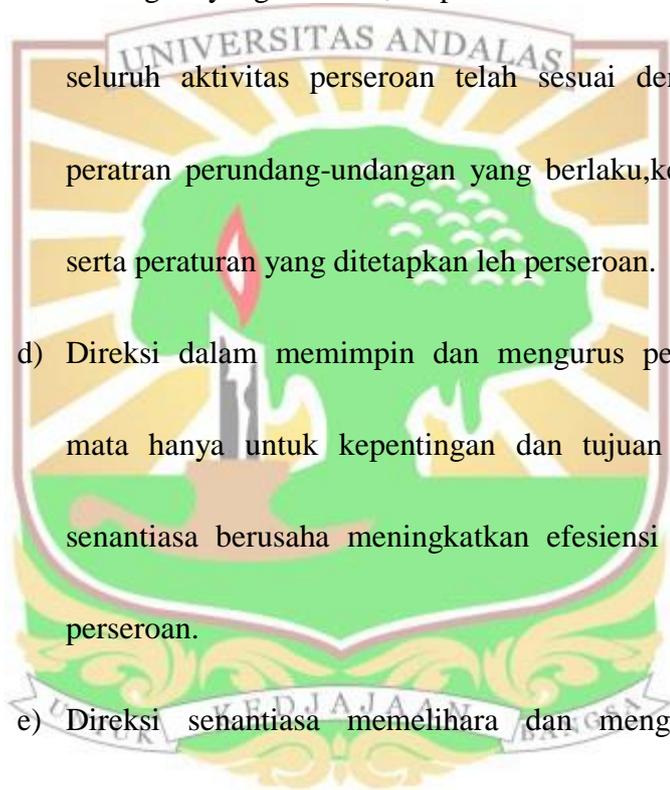
6. Stuktur Organisasi Bank Syariah Indonesia (BSI)

b) Mewakili perseroan, baik diluar pengadilan (perjanjian,keepakatan) maupun didalam pengadilan. Tidak ada pihak lain yang dapat bertindak atas nama perseroan kecuali diberikan kuasaoleh direksi yang berwenang.

c) Direksi wajib tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan RUPS dan memastikan seluruh aktivitas perseroan telah sesuai dengan ketentuan peratran perundang-undangan yang berlaku,keputusan RUPS serta peraturan yang ditetapkan leh perseroan.

d) Direksi dalam memimpin dan mengurus perseoan semata-mata hanya untuk kepentingan dan tujuan perseroan dan senantiasa berusaha meningkatkan efesiensi dan efektivitas perseroan.

e) Direksi senantiasa memelihara dan mengurus kekayaan perseroan secara amanah dan transparan, jika diperlukan direksi membutuhkan persetujuan komisaid atau RUPS dalam seriap pengambilan keputusannya. Untuk itu, direksi mengembangkan sistem pengendalian internal dan sistem manajemen resiko secara terstrktural dan komprehensif.



- f) Direksi akan menghindari kondisi dimana tugas dan kepentingan perseroan berbenturan dengan kepentingan pribadi.
- g) Direksi wajib dengan iktikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugas pengurusan perseroan dengan tetap memperhatikan keseimbangan kepentingan seluruh pihak yang berkepentingan dengan aktivitas perseoran.

h) Mewakili perseroan, baik diluar pengadilan (perjanjian,kesepakatan) maupun didalam pengadilan. Tidak ada pihak lain yang dapat bertindak atas nama perseroan kecuali diberikan kuasaoleh direksi yang berwenang.

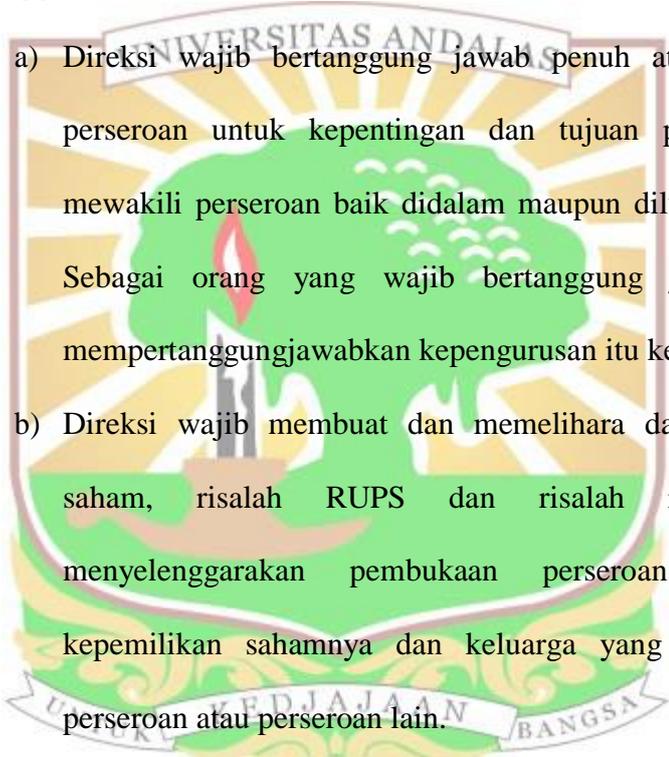
i) Direksi wajib tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, keputusan RUPS dan memastikan seluruh aktivitas perseroan telah sesuai dengan ketentuan peratran perundang-undangan yang berlaku,keputusan RUPS serta peraturan yang ditetapkan leh perseroan.

j) Direksi senantiasa memelihara dan mengurus kekayaan perseroan secara amanah dan transparan, jika diperlukan direksi membutuhkan persetujuan komisaaid atau RUPS dalam seriap pengambilan keputusannya. Untuk itu, direksi

mengembangkan sistem pengendalian internal dan sistem manajemen resiko secara terstruktur dan komprehensif.

- k) Direksi akan menghindari kondisi dimana tugas dan kepentingan perseroan berbenturan dengan kepentingan pribadi.

Tanggung jawab:

- 
- a) Direksi wajib bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik didalam maupun diluar pengadilan. Sebagai orang yang wajib bertanggung jawab, direksi mempertanggungjawabkan kepengurusan itu kepada RUPS.
- b) Direksi wajib membuat dan memelihara daftar pemegang saham, risalah RUPS dan risalah rapat direksi, menyelenggarakan pembukaan perseroan, melaporkan kepemilikan sahamnya dan keluarga yang dimiliki pada perseroan atau perseroan lain.
- c) Direksi wajib menyiapkan laporan tahunan (termasuk pertanggung jawaban tahunan) untuk RPS.
- d) Direksi wajib memberikan keterangan kepada RUPS mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan perseroan.

- e) Direksi menyelenggarakan RUPS tahunan atau RUPS lain yang dianggap perlu (termasuk melakukan pemanggilan dan lain-lain).
- f) Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk mengalihkan atau menjadikan jaminan sebagai besar atau seluruh kekayaan perseroan.
- g) Direksi wajib menyiapkan rencana penggabungan, peleburan atau pengambilan untuk dijadikan RPS.

2. Dewan Komisaris

Organ perseroan bertugas melakukan pengawasan dan memberikan nasihat kepada direksi perseroan.

Tugas dan Tanggung Jawab:

- a) Memberikan pengarahan dan nasihat kepada direksi dan menjalankan tugasnya.
- b) Melakukan pengawasan atas kebijakan direksi dalam menjalankan perusahaan.
- c) Mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Anggaran dasar perusahaan dan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
- d) Mengevaluasi rencana kerja dan anggaran perusahaan serta mengikuti perkembangan perusahaan dan apabila terdapat gejala yang menunjukkan perusahaan sedang dalam masalah, dewan komisaris akan segera meminta direksi untuk mengumumkannya kepada pemegang saham dan memberikan

rekomendasi untuk langkah-langkah perbaikan yang diperlukan.

- e) Memberikan saran dan pendapat kepada RUPS mengenai tujuan atrategi perusahaan, rencana pengembangan usaha, anggaran tahunan, laporan keuangan tahunan, penunjukkan laporan akuntan publik sebagaiauditor eksternal dan hal pemting lainnya.

3. Dewan pengawas Syariah

Organ perseroan yang melakukan pengawasan terhadap produk-produk perseroan agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Tugas dan Tanggung Jawab:

- a) Memberikan pedoman atau garis-garis besar syariah untuk menghimpun maupun untuk penyaluran dana serta kegiatan yang berkaitan dengan syariah.
- b) Mengadakan perbaikan seandainya suatu produk telah sedan dijalankan dinilai bertentangan dengan syariah.
- c) Bertanggung jawab atas pengawasan terhadap operasional Bank agar sesuai dengan syariah.

7. Produk-Produk dan Jasa pada Bank Syariah Indonesia (BSI)

a. Produk Penghimpun Dana

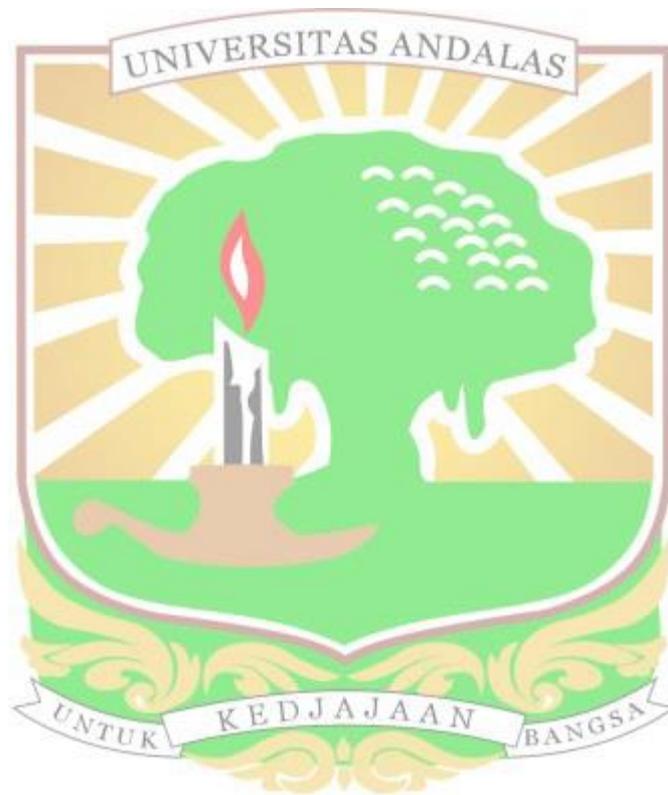
No	Jenis Produk
I	<i>Tabungan Mudharabah</i>
	<i>Produk:</i>
1	<i>Tabungan Easy mudharabah</i>

II	<i>Tabungan Wadiah</i>
	Produk:
2	<i>Tabungan Easy Wadi'ah</i>
III	<i>Deposito Mudharabah</i>
	Produk:
3	<i>BSI Deposito</i>

b. Produk Penyaluran dana

NO	Jenis Produk	Uraian
1	Pensiun	Pensiun dapat diberikan pada saat karyawan tersebut memasuki usia pensiun atau ada sebab lain sehingga memperoleh hak untuk mendapatkan dana pensiun
2	Pra Pensiun	Fasilitas kredit yang diberikan bank syariah kepada calon debitur berpenghasilan tetap yang akan memasuki masa pensiun (kurang dari 5 tahun sebelum masuk masa pensiun).
3	Mikro	Pembiayaan yang diberikan bnk syariah kepada calon debitur guna untuk modal kerja.

4	Multiguna	Salah satu fasilitas bank syariah yang memberikan pinjaman kepada calon debitur dengan syarat harus adanya agunan atau barang jaminan.
5	BSI Oto	Layanan bank syariah untuk pembelian



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Dasar pemberian fasilitas kredit atas Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Secara Sporadik Pada Bank BSI KCP Pasaman Barat

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan salah satu Bank yang bergerak di bidang industri perbankan dengan berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Dalam perkembangannya, Bank Syariah Indonesia merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki program pembiayaan yang sangat mendukung perkembangan para pengusaha mikro melalui BSI KUR Mikro yang bertujuan untuk kebutuhan tambahan modal ataupun investasi. Kredit Usaha Rakyat (KUR) adalah salah satu cara untuk memberdayakan UMKM demi meningkatkan kesejahteraan sehingga kemiskinan dapat berkurang.

UMKM merupakan suatu proses atau cara untuk melakukan suatu usaha yang bertujuan mendapatkan hasil atau keuntungan yang diharapkan dengan cara memproduksi, menjual, atau menyewakan suatu produk barang atau jasa. Dalam menjalankan suatu wirausaha, seorang pelaku usaha harus memiliki skill, tekad, modal, target dan tujuan, serta tempat untuk membangun usaha.

Perkembangan potensi UMKM di Indonesia tidak terlepas dari dukungan perbankan dalam penyaluran pembiayaan kepada pelaku UMKM. Peran perbankan syariah dalam mengembangkan usaha masyarakat, terutama pada usaha mikro, adalah dengan berpartisipasi memberikan pembiayaan kepada masyarakat untuk mengembangkan usahanya. Baik usaha perorangan maupun usaha dalam bentuk kelompok, contohnya Kredit Usaha Rakyat

(KUR) Bank Syariah Indonesia (BSI).

Dengan Adanya KUR BSI dapat membantu perekonomian masyarakat Indonesia terutama untuk pelaku usaha yang membutuhkan modal. Bagi warga masyarakat yang berminat diimbau untuk segera mendaftarkan diri. Bahkan pendaftar tidak dipungut biaya administrasi untuk gratis. KUR BSI menawarkan fasilitas pembiayaan yang diperuntukkan bagi usaha mikro, kecil dan menengah untuk memenuhi kebutuhan modal atau investasi dengan plafon pinjaman hingga Rp500 Juta. Keunggulan produk ini yaitu proses mudah didapat dengan waktu yang relatif singkat, bebas biaya provisi dan administrasi, berbagai skema sesuai dengan kebutuhan produktif nasabah, serta angsuran yang ringan.

KUR BSI rencananya bakal disalurkan ke 38 Provinsi dimana KUR tersebut menawarkan fasilitas pembiayaan bagi UMKM dengan batas pagu hingga Rp. 500 juta. Produk ini membuka layanan 3 jenis yang disediakan yakni, BSI KUR Super Mikro, BSI KUR Mikro dan BSI KUR Kecil. Namun untuk syarat masing-masing pagu jumlah pinjaman, dokumen layaknya pengajuan berkas, fotokopi KTP nasabah, Kartu Keluarga dan Legalitas.

layanan dari KUR BSI ini memiliki 3 spesifikasi sebagai berikut:

1. Produk BSI KUR Super Mikro

Sarana pinjaman yang diperuntukkan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah guna memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond s.d Rp. 10 Juta. dengan syarat :

- Usia Minimal 21 tahun atau telah menikah;

- Usaha minimal telah berjalan 6 bulan;
- WNI tanpa cacat hukum.

Persiapan dokumen yang diperlukan:

- Fotokopi KTP nasabah serta pasangan;
- Fotokopi Kartu Keluarga dan atau akta nikah;
- Legalitas usaha nasabah

2. Produk BSI KUR Mikro

Sarana pinjaman yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah guna memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp 10 juta sampai Rp 50 juta. BSI KUR Mikro memiliki syarat sebagai berikut:

- WNI tanpa cacat hukum
- Usia Minimal 21 tahun atau telah menikah
- Usaha minimal telah berjalan 6 bulan

dokumen yang diperlukan :

- Copy KTP nasabah dan pasangan;
- Copy Kartu Keluarga/akta nikah;
- Legalitas usaha nasabah.

3. Produk BSI KUR Kecil

Sarana peminjaman yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah guna memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan

plafond diatas Rp 50 juta sampai Rp500 Juta. BSI KUR Kecil memiliki syarat sebagai berikut:

- WNI tanpa cacat hukum
- Usia Minimal 21 tahun atau telah menikah
- Usaha minimal telah berjalan 6 bulan

Persiapan dokumen yang diperlukan:

- Copy KTP nasabah dan pasangan
- Copy Kartu Keluarga/akta nikah
- Copy NPWP
- Legalitas usaha nasabah
- fotokopi dokumen agunan

Dari ketiga jenis layanan KUR BSI tersebut hanya pinjaman KUR BSI Mikro yang dapat diajukan tanpa agunan. Sedangkan untuk pinjaman KUR BSI yang melebihi Rp100 juta wajib menggunakan agunan berupa sertifikat tanah atau bangunan, dokumen kepemilikan kendaraan bermotor, dan lainnya. KUR BSI sendiri merupakan perpanjangan tangan dari program pemerintah dalam pemberian kredit usaha bagi rakyat melalui perbankan.

Sistem pemberian KUR BSI Mikro dapat diajukan dengan limit pinjaman terbatas, yang bisa tanpa menggunakan jaminan. Namun melihat dari apa tujuan dari peminjaman kredit yang diperuntukan untuk modal usaha. Keuntungan dari mengajukan pinjaman pada Bank BSI selain sesuai dengan ajaran islam, juga bebas dari biaya provisi dan administrasi 0 persen. Proses

pengajuannya juga cepat, serta memiliki angsuran yang ringan tentunya pada produk pinjaman sesuai keperluan debitur.

Seperti yang diketahui, yang membedakan bank syariah dengan bank konvensional adalah tidak adanya penerapan bunga. Tentunya syarat mengajukan pinjaman kredit di BSI yaitu akan dilakukannya Akad atau kesepakatan sesuai dengan ajaran Islam, yaitu akad *murabahah*, *musyarakah mutanaqishah* atau *ijarah*.

Akad *murabahah* merupakan prinsip akad jual beli antara pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Pihak bank menjualkan suatu barang yang nilai yang sama ketika mendapatkan pemasok ditambah keuntungan yang diungkapkan ataupun disepakati oleh pembeli. Harga yang telah disepakati dalam akad, tidak dapat diubah selama akad masih berlaku. Musyarakah, dengan pembiayaan kepemilikan aset barang atau modal yang berkurang disebabkan pembelian bertahap pihak lainnya. Ijarah sendiri dipakai untuk akad sewa menyewa suatu barang atau jasa untuk imbalan jasa.⁴⁰

Pengajuan kredit pada BSI sendiri dalam hal ini langkah-langkah pengajuan kredit usaha mikro, nasabah pertama-tama menyiapkan dokumen pengajuan. Nasabah dapat mendatangi kantor cabang Bank Syariah Indonesia terdekat, dan kemudian menentukan KUR yang diinginkan. Mengisi dan melengkapi syarat pengajuan dan diproses oleh petugas bank. Pasca pemenuhan dari syarat yang dimaksudkan oleh bank, pihak Bank kemudian akan melakukan *BI Checking* pemohon kredit terlebih dahulu.

⁴⁰ <https://maybank.co.id/> diakses pada Kamis, 23 Maret 2023 Pukul 00.47 WIB.

BI Checking adalah laporan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia yang berisi riwayat kredit atau pinjaman seseorang kepada bank atau lembaga keuangan non bank. Riwayat kredit bagus atau tidaknya seorang nasabah akan terdata. Laporan tersebut juga bisa diakses oleh seluruh bank yang menjadi anggota SID diseluruh indonesia. Dalam *BI Checking* termasuk juga masalah kelancaran pembayaran pinjaman atau disebut dengan kolektibilitas. Tujuan dilakukan pengecekan ini wujud awal kehati-hatian dari Bank Syariah sendiri untuk memberikan pembiayaan pada nasabah.

Pembiayaan syariah dilakukan dengan berhati-hati dalam penentuan margin karena produk yang dikeluarkan bank syariah harus betul betul bebas dari riba. Penentuan keuntungan dari bank syariah juga berbeda dengan konvensional, dengan berdasar pada konsep bagi hasil bukan dari penentuan suku bunga. Disamping pengaruh faktor-faktor lainnya, contohnya jaminan, jangka waktu dan juga target laba.⁴¹

Pasca pengecekan *BI Checking* nasabah, dan berkas permohonan dari nasabah sudah disetujui, pihak bank juga akan melakukan pengecekan ke lapangan untuk memastikan usaha apa yang dijalankan oleh pemohon pinjaman KUR. Tujuan dari pengecekan ini salah satu dari prinsip bank dalam berhati-hati memberikan pembiayaan. Harapannya, agar pembiayaan tersebut bermanfaat sesuai dengan tujuan permohonan kredit tersebut. Sisi lainnya, untuk sebuah keyakinan bahwa dari usaha tersebut akan bisa dan mampu untuk melakukan pembayaran angsuran yang dimohonkan.⁴²

⁴¹ Syahriah Semaun, *Bunga Bank dan Nisbah Bagi Hasil, sebuah Analisis Perbandingan*, Yogyakarta, Trust Media, 2016, Hlm.46.

⁴² *Data riset.*

Petugas kemudian mengecek kelengkapan berkas lainnya hingga pinjaman dari nasabah disetujui. Contoh kasus disini, memakai jenis produk kredit usaha rakyat dari Bank Syariah Indonesia. Program dari pemerintah, untuk membantu usaha rakyat dengan perpanjangan tangan bank. Kredit usaha rakyat disini yaitu kredit usaha rakyat yang diperbolehkan meminjam tanpa menggunakan jaminan. Namun pada prakteknya, Bank Syariah Indonesia KCP Pasaman Barat tetap memintakan jaminan dengan cara tidak memasang hak tanggungan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibuk Dessy pergianti selaku Branch Manager pada Bank BSI KCP Pasaman Barat mengatakan bahwa program pemerintah dengan pinjaman KUR BSI Mikro yang dapat diajukan tanpa agunan tidak berpihak untuk keamanan bank, jadi bank bsi pasaman barat menerima agunan berupa Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) untuk menjadi jaminan pada pinjaman KUR dibawah 100 jt.⁴³

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur baik bersifat materil ataupun immateril guna menimbulkan kepercayaan, keyakinan pada kreditur untuk kepastian utang tepat waktu dengan perjanjian yang telah menjadi kesepakatan.⁴⁴ Hukum jaminan yaitu sarana perlindungan bagi hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur sebagai penjamin. Pengertian dari hukum jaminan adalah perangkat hukum yang mengatur tentang jaminan dari pihak debitur, pihak ketiga bagi kepastian pelunasan utang piutang.⁴⁵

Dalam KUH Perdata telah memberikan sarana perlindungan bagi para

⁴³ Hasil wawancara dengan ibuk Dessy pergianti selaku branch manager pada Bank BSI KCP Pasaman Barat pada tangga 01 Februari 2023 Pukul 10.35 wib.

⁴⁴ Hartanto Hadisaputro, *Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Arkola, Surabaya, 2001, Hlm 15.

⁴⁵ Djuhaedah Hasan, *Aspek-aspek Hukum Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, BPHN, Jakarta, 2011, Hlm.9.

kreditur contohnya yang tercantum pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 menyebutkan bahwa segala kebendaan si berutang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun dikemudian hari menjadi tanggungan, untuk segala perikatannya perseorangan. Sedangkan pada Pasal 1132 menyebutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya.

Dalam Pasal 1131 KUH Perdata ini merupakan jaminan secara umum, atau jaminan yang timbul atau lahir dari undang-undang yang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama. Hal ini menimbulkan berlakunya asas paritas creditorium, dimana pembayaran atau pelunasan hutang hanya berkedudukan sebagai konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutang. Dikecualikan apabila ada alasan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur tersebut.⁴⁶

Pasal 1132 KUH Perdata menjelaskan tentang siapa-siapa yang oleh atau disini berlaku asas paritas creditorium, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada para kreditur dilakukan berimbang. Dengan demikian para kreditur hanya berkedudukan konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali apabila ada alasan yang memberikan kedudukan kreditur preferen.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang dilaksanakan oleh bank perlu adanya suatu jaminan. Hal ini dikarenakan kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko dalam pelaksanaan dan perhatian pada asas kredit yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti

⁴⁶ *Ibid.*

keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, untuk melunasi hutang sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Pemahaman tersebut, kemudian bisa dikemukakan jika fungsi utama dari jaminan adalah meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit, diberikan kepadanya sesuai dengan apa yang menjadi perjanjian. Perjanjian jaminan timbul karena ada perjanjian pokok.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur atau bank dengan debitur atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit dalam pelaksanaan pokok.

Hakikatnya, pinjaman KUR BSI sendiri dilakukan tanpa riba, diperuntukan untuk pelaku usaha UMKM (Usaha Mikro, Kecil dan Menengah). Produk yang bisa dilakukan peminjaman tanpa kredit, salah satunya pada usaha Mikro. Namun untuk mencegah perbuatan wanprestasi dari nasabah, bank akan tetap memintakan jaminan tanpa harus dipasang hak tanggungan, ataupun jaminan tersebut tidak harus berbentuk sertipikat, boleh saja berbentuk surat penguasaan, keterangan dari camat atau hanya sebatas surat keterangan tanah. Alasan mengapa Bank BSI KCP Pasaman Barat mau memberikan fasilitas kredit atas dasar surat pernyataan fisik bidang tanah atau sporadik, karena masih dapat menjadi jaminan bagi bank jika debitur nantinya wanprestasi.⁴⁷

⁴⁷ *Ibid.*

Teori yang dipergunakan pada rumusan ini yaitu Kepastian Hukum. Hukum akan berarti apabila perilaku umum manusia dipengaruhi oleh hukum dan apabila masyarakat menggunakan hukum menuruti perilakunya, sedangkan dilain pihak efektifitas hukum berkaitan erat dengan masalah kepatuhan hukum sebagai norma. Hal ini berbeda dengan kebijakan dasar yang relatif netral dan bergantung pada universal dan tujuan dan alasan dibentuknya aturan undang-undang. Menurut Soedikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang dipenuhi dalam penegakan huku. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang *justisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang dihaapkan dalam keadaan tertentu.

Rumusan masalah pertama dikaitkan dengan teori kepastian hukum. Kepastian hukum disini antara para pihak yang berjanji dalam hal ini yaitu pihak bank dan debiturnya. Membentuk sebuah kepastian hukum bagi debitur, dapat menikmati fasilitas kredit dari bank berupa pinjaman dengan memberikan jaminan yang masih dalam bentuk surat yang belum ditingkatkan haknya, menjadi kepastian hukum bagi Bank sendiri untuk yakin memberikan fasilitas tersebut dengan adanya jaminan yang dimaksudkan.

B. Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah Secara Sporadik Dalam Pemberian Pembiayaan Pada Bank BSI KCP Pasaman Barat.

Fungsi surat pernyataan fisik bidang tanah atau sporadik adalah untuk memberikan kepastian secara hukum terkait dengan kepemilikan atas suatu bidang tanah. Pasalnya, tanah-tanah belum bersertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Tanah tersebut akan menjadi

hak milik jika telah memiliki sertifikat hak milik atau sertifikat hak guna bangunan.

Dalam hal ini, orang yang menguasai tanah belum bersertifikat maka hanya sebatas dapat menguasai objeknya. Sementara dokumen-dokumen pada orang yang menguasai tanah itu merupakan dokumen penguasaan atas tanahnya, bukan dokumen sebagai bukti kepemilikan. Untuk itu diperlukan adanya pengajuan pendaftaran tanah secara sporadik langsung dari pihak yang berkepentingan.

Dalam Pasal 13 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 dikenal 2 (dua) macam bentuk Pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pembuatan sertifikat tanah secara sporadik umumnya dibantu oleh Notaris atau PPAT yang wilayah kerjanya sesuai dengan letak objek tanah

yang akan didaftarkan. Berikut adalah contoh surat pernyataan fisik bidang tanah atau sporadik. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah :⁴⁸

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan Yang dimaksud dengan pihak berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atas kuasanya.
- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota.
- c. Penetapan Batas Bidang-bidang tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidangbidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batasbatasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- d. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- e. Pembuatan Daftar Tanah Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- f. Pembuatan Surat Ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat untuk keperluan

⁴⁸ Umar Said Sugiharto, Hukum Pengadaan Tanah, Setara Press, hlm.277-285.

pendaftaran haknya.

g. Pembuktian Hak Baru. Untuk keperluan pendaftaran hak :

1. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

Bagaimana penyelesaian apabila debitur melakukan wanprestasi.

- Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.

- Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

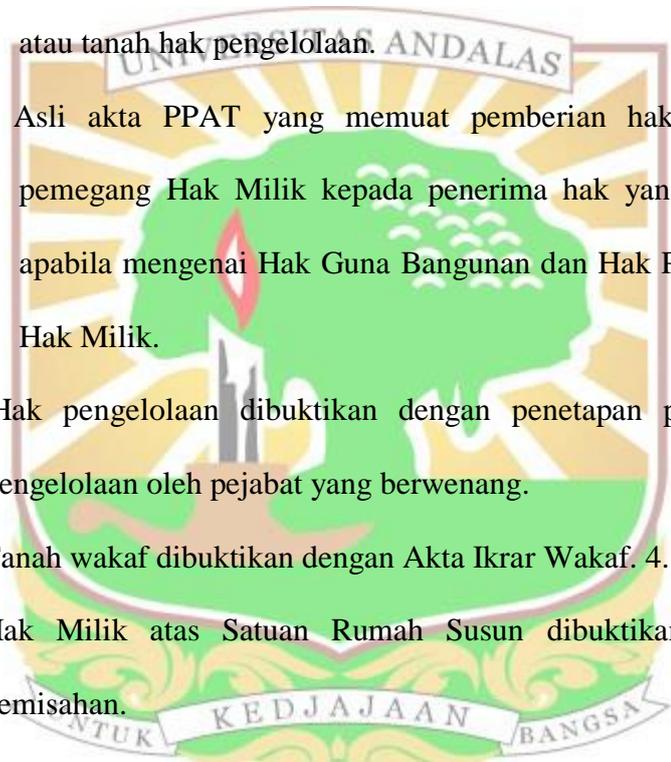
2. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.

3. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf. 4.

4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan.

5. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

h. Pembuktian Hak Lama. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dianggap cukup



untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

- i. Pengumuman Hasil Penelitian Data Yuridis dan Hasil Pengukuran. Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- j. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat disahkan dengan suatu berita acara.
- k. Pembukuan Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftarkan dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
- l. Penerbitan Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

Surat sporadik termasuk dalam kategori belum terdaftar, hanya sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini berdampak pada tanah tersebut tidak bisa diikat dengan hak tanggungan. Pihak bank sendiri hanya menjadikan surat itu sebagai jaminan untuk pihak bank saja. Bank dalam akad, akan memberikan surat kuasa menjual yang harus

ditanda tangani oleh debitur, sebagai pegangan oleh bank untuk jaminan jika debitur melakukan wanprestasi.⁴⁹

Kedudukan dari tanah yang belum dilakukan peningkatan hak tersebut, pada dasarnya belum terlalu kuat. Masih dapat dipindah tangankan dengan mudah tanpa prosedur yang terlalu rumit seperti tanah yang telah ditingkatkan haknya. Pada kasus peminjaman modal dengan menggunakan tanah yang bersurat sporadik, maka dalam hal ini Kreditor bisa saja menjual sendiri tanah yang menjadi kepemilikan debitur tadi.

Hal ini dapat terjadi, jika dalam akad Debitur menyetujui adanya surat kuasa menjual dan menandatanganinya. Surat kuasa menjual dalam hal ini juga sering disebut kuasa jual merupakan surat kuasa yang telah disiapkan oleh Bank pada pemberian fasilitas kredit. Dalam arti, bank dapat menjual sendiri tanah kepemilikan dari debitur yang wanprestasi tadi jika tanah itu belum bersertipikat dapat dilakukan dibawah tangan, untuk penutupan hutang dengan cara menjual dibawah tangan tanpa perlu surat persetujuan kembali kepada debitur. Rangkaian dari penjualan dibawah tangan surat pernyataan penguasaan tanah secara sporadik dengan tanah yang berbentuk sertipikat tentu tidak akan sama prosesnya.

Tanah yang telah bersertipikat diharuskan terlebih dahulu melekatkan hak tanggungan di atasnya. Sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Debitur akan lebih terlindungi haknya ketika jaminan mereka berupa

⁴⁹ Hasil wawancara dengan ibuk Dessy pergianti selaku branch manager pada Bank BSI KCP Pasaman Barat pada tanggal 01 Februari 2023 Pukul 10.45 wib.

sertipikat dan didaftarkan hak tanggungan. Prosedurnya untuk penjualan obyek jaminan jika debitur kreditnya bermasalah dengan melakukan lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Kedudukan hukum surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) sendiri dalam pemberian kredit jatuhnya merupakan perjanjian yang sifatnya dibawah tangan. Akad yang dilakukan atas jaminan hanyalah kesepakatan di antara kedua pihak yang berkepentingan dan lekat diantara mereka. Diselaraskan dengan sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan sebab kuasa yang sifatnya halal.⁵⁰

Teori kesepakatan, pada Pasal 1320 KUHPerdara menentukan 4 (empat) macam syarat sahnya sebuah perjanjian, salah satunya adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan diri yang artinya pernyataan kehendak beberapa orang (*duorum vel plurium in idem piactitum consensus*). Kesepakatan merupakan unsur mutlak terjadinya perjanjian kerjasama, kesepakatan dapat dilakukan dengan berbagai cara, namun yang terpenting adalah adanya penawaran dan penerimaan dari penawaran tersebut.

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila:

- a) Kesepakatan mereka yang melibatkan diri

Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (lisan/tertulis) atau secara diam (dengan suatu

⁵⁰ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

sikap/syarat). Suatu perjanjian dikatakan tidak memenuhi unsur kebebasan apabila mengandung salah satu unsur dibawah ini:

- Unsur paksaan (*dwang*), paksaan adalah paksaan terhadap badan, jiwa, serta paksaan lain yang dilarang oleh undang-undang;
- Unsur Kekeliruan (*dwaling*), kekeliruan terjadi dalam 2 (dua) kemungkinan yaitu kekeliruan terhadap orang (subjek hukum) dan kekeliruan terhadap barang (objek hukum);
- Unsur penipuan (*bedrog*), apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan tidak benar.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUHPdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUHPdata, yaitu:

- Orang-orang yang belum dewasa;
- Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjnjian-perjanjian tertentu.

c) Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dari “hal tertentu” (*conbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1333 KUHP yang mengatakan bahwa, Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus secara individual tertentu.

Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sedang prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku (*handeling*) tertentu yang dapat berupa memberi sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian, Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian.

d) Suatu sebab yang halal (*causa* yang halal)

Perjanjian tanpa sebab yang halal berakibat perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sedangkan pengertian sebab (*causa*) disini adalah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. KUHPPerdata menetapkan bahwa untuk sahnya perjanjian harus ada *causa* yang halal (*justa causa*), namun undang-undang tidak memberikan perumusan yang jelas.

Rumusan masalah kedua dikaitkan dengan teori kesepakatan. Kesepakatan dari debitur dan juga kreditur yang mengikatkan diri untuk sebuah akad. Dalam hal ini terkait pembiayaan KUR tanpa jaminan pada Bank Syariah Indonesia di Pasaman Barat. Keduanya menyepakati untuk membuat surat kuasa jual atas jaminan yang disyaratkan Bank dalam hal ini untuk keyakinan bank

memberikan kredit. Maka, kesepakatan itu menjadi sah dan berlaku bagi para pihak ada didalam perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut menjadi dibawah tangan, karena dibuat dengan dasar persetujuan para pihak sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata.

C. Penyelesaian Apabila Debitur Melakukan Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.⁵¹ Dalam Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi diwajibkan apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan dibuatnya, hanya dapat diberikan dan dibuat dalam jangka waktu yang dilampaukan.⁵²

Dalam pelaksanaan isi perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dari perjanjian yang sah, tidak jarang terjadi wanprestasi oleh debitur. Tidak dipenuhinya suatu prestasi dari kewajiban ini dapat dikarenakan dua alasan. Dua kemungkinan tersebut yaitu:

- Karena kesalahan debitur, baik kesengajaan ataupun lalai
- Keadaan memaksa, keadaan memaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana yang tidak dapat diketahui, dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Asas keseimbangan merupakan bagian terpenting dalam menciptakan

⁵¹ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 15.

⁵² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008, Hlm.180.

keadilan dalam suatu perjanjian. Daya kerja asas keseimbangan yang optimal akan menyeimbangkan kepentingan pihak-pihak, memberikan hukum yang ideal bagi para pihak dan memberikan keadilan dalam perjanjian kredit bank. Faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah proses terjadinya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak seimbang.⁵³ Asas keseimbangan menurut Herlien Budiono merujuk pada alasan pembenaran bagi keberadaan kontrak dan cukup sebagai alasan menggugat keabsahan perjanjian, dan sekaligus menjadi syarat bagi landasan kekuatan berlakunya perjanjian. Asas keseimbangan merupakan prinsip yang tidak bernama, kesusilaan yang baik (*de goede zeden*) dan konstruksi itikad baik (*goede trouw constructie*), kewajaran dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*).⁵⁴

Suatu perjanjian mengharuskan adanya prestasi yang dilakukan oleh debitur yaitu pemenuhan kewajiban pembayaran debitur kepada pihak kreditur. Apabila prestasi tersebut tidak terlaksana maka debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:⁵⁵

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali; Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- 2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya; Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

⁵³ Herlien Budiono Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm.319

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian, Putra Abadin, Jakarta, 1999, hlm.18

- 3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Pada prinsipnya eksekusi terhadap kredit macet dilakukan karena debitur melakukan wanprestasi eksekusi dilakukan dengan jalan lelang. Pasal 1 Vendu Reglement, digunakan istilah penjualan di muka umum. Penjualan dimuka umum adalah: "Pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan".⁵⁶

Penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit bank dapat dilakukan dengan dua cara Penyelesaian wanprestasi pada umumnya selain melalui pengadilan (litigasi) dapatjuga diselesaikan diluar pengadilan (non litigasi) yakni penyelesaian sengketa dengancara arbitrase, mediasi, konsultasi, negosiasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.⁵⁷ Hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang No 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif.

Penyelesaian wanprestasi untuk menyelamatkan kredit yang dikategorikan macet, dapat ditempuh dengan usaha seperti *rescheduling*

⁵⁶ H. Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 237.

⁵⁷ Artadi I Ketut dan Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, ImplementasiKetentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak, Udayana University Press, Denpasar, hal. 10.4

penjadwalan ulang, perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu yang masuk masa tenggang. Tentu tidak semua debitur dapat diberikan kebijakan oleh bank, melainkan kepada debitur yang mempunyai itikad baik.

Kedua, dengan *Reconditioning* (persyaratan ulang) yaitu merubah sebagian atau seluruh syarat kredit, tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran dan syarat lainnya. Perubahan tersebut ditujukan kepada nasabah atau debitur yang mempunyai itikad baik dalam kreditnya. Maka bank dapat meisyaratkan pertimbangan ulang.

Permasalahan yang sering dialami oleh Bank umumnya pada pembiayaan yang bermasalah atau wanprestasi, seperti pada proses pembayaran atau angsuran yang telat membayar dengan beragam alasan. Untuk terhindar dari wanprestasi, penyalur dana melakukan analisa kelayakan nasabah dengan mengacu pada prinsip-prinsip bank. Bank akan melihat karakter, sifat dari calon debitur contoh kejujuran, perilaku, dan ketaatannya.

Hal itu dapat dilakukan bank dengan melakukan pengumpulan informasi pada orang sekitar calon debitur. Bank akan melihat kemampuan untuk menilai kapasitas nasabah dalam melakukan pembayaran dengan menggunakan metode *survey*, melihat usaha yang sedang berlangsung, menanyakan tentang kemajuan usaha. Maka bank akan dapat menilai kapasitas dan kemampuan nasabah dalam pengembalian pendanaan. Bank juga akan melihat modal dari nasabah melihat kelancaran dari usaha yang

dilakukannya.

Penyelesaian wanprestasi pada Bank BSI KCP Pasaman Barat dengan debitur dilakukan secara non litigasi. dilakukan penyelesaian di luar lembaga peradilan dengan cara pendekatan atau musyawarah dengan pihak debitur, karena debitur yang melakukan wanprestasi dianggap cukup kooperatif dalam menyelesaikan permasalahannya walaupun ada saja beberapa debitur yang memiliki itikad yang tidak baik.

Fakta yang diperoleh hampir semua lembaga keuangan pada umumnya melakukan upaya yang dilakukan dalam mengurangi pembiayaan bermasalah dengan mensyaratkan adanya barang jaminan. Jaminan disini yang tersorot yaitu jaminan berupa surat penguasaan tanah (sporadik). Dengan adanya barang jaminan atau agunan tersebut, apabila debitur benar-benar tidak mampu memenuhi kewajiban maka akan dijual.

Dalam prakteknya, pembiayaan KUR tersebut memang ditemukan beberapa anggota yang bermasalah dalam pembiaaan, menyebabkan kerugian dan perputaran uang terhambat. Dalam kasusnya, tidak semua pembiayaan bermasalah karena gagal bayar, banyak dari anggota yang patuh dan menjalankan kesepakatan dengan maksimal.

Dalam pembiayaan, terdapat beberapa golongan yang dikategorikan lancar atau bermasalah dalam pebayaran angsuran:⁵⁸

- Golongan lancar, yaitu golongan yang menjalankan perjanjian pembiayaan sesuai dengan isi kontrak perjanjian dan menyelesaikan perjanjian tepat waktu.

⁵⁸ *Data riset.*

- Golongan diperhatikan, yaitu golongan yang dinilai oleh Bank harus mendapatkan monitoring terkhusus, karena dinilai akan ada kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah pada golongan ini.
- Golongan kurang lancar, yaitu golongan yang mulai sedikit bermasalah dalam pembiayaan, seperti lambat bayar.
- Golongan diragukan, yaitu golongan yang mula bermasalah dalam angsuran, atau pengembalian pembiayaan, golongan ini terlambat dalam membayar angsurang lebih dari tiga bulan
- Golongan macet, yaitu golongan yang sudah tidak membayar dan tidak ada itikad baik untuk membayar, dan terlambat dalam melakukan pembayaran.

Akibat terjadinya wanprestasi Bank BSI KCP Pasaman Barat harus melakukan upaya-upaya penyelesaian agar pelaksanaan pinjaman kredit dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian yang telah disepakati bersama dan melakukan upaya-upaya untuk meminimalisir supaya tidak terjadi lagi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur. Upaya ini dilakukan dengan menganalisis terlebih dahulu pihak debitur sebelum melakukan perjanjian kredit. Bank selalu berusaha untuk mencari jalan keluar yang lebih praktis, efisien dan efektif dalam hal terjadi kredit bermasalah agar lebih menghemat waktu dan biaya. Seperti halnya yang dilakukan Bank BSI KCP Pasaman Barat, yaitu dengan melakukan beberapa tindakan penerobosan agar kerugian akibat kredit bermasalah dapat sedikit tertutupi.

Upaya yang dilakukan Bank BSI KCP Pasaman Barat dalam mengatasi kredit bermasalah adalah sebagai berikut :

1. Melakukan penagihan secara terus menerus/rutin Metode penagihan yang dilakukan oleh mantri/AO adalah mendatangi lapangan atau rumah debitur dengan membicarakan secara kekeluargaan yang bersifat persuasif, melalui surat/penagihan secara tertulis dan penagihan melalui tim, kredit usaha rakyat yang penagihan secara terus menerus masuk dalam klasifikasi Dalam Perhatian Khusus dan Kurang Lancar.
2. Memperketat analisis kredit Memperketat analisis kredit dilakukan dalam upaya pencegahan untuk menghindari adanya debitur yang lalai dan usaha yang kurang lancar. Tujuan debitur mengajukan permohonan kredit usaha rakyat bukan untuk usahanya tetapi untuk tujuan lain. Menghadapi debitur yang lalai dalam melaksanakan pembayaran adalah hal yang biasa terjadi, untuk itu AO mempunyai cara sendiri untuk menghadapinya, yaitu dengan membicarakan secara kekeluargaan diantara kedua belah pihak.
3. Apabila keadaan debitur memang tidak memungkinkan untuk melakukan pembayaran, maka kredit usaha rakyat dapat melakukan perpanjangan jatuh tempo perlunasannya.

Langkah selanjutnya pihak debitur yang melakukan wanprestasi tetap tidak melakukan kewajibannya untuk membayar ganti rugi, maka pihak kreditur Bank BSI KCP Pasaman Barat akan melakukan pemasangan baliho /spanduk diatas tanah yang dijadikan sebagai jaminan tersebut.dan bank berhak menjual tanah tersebut atas adanya kuasa jual

yang telah di sepakati oleh debitur.⁵⁹

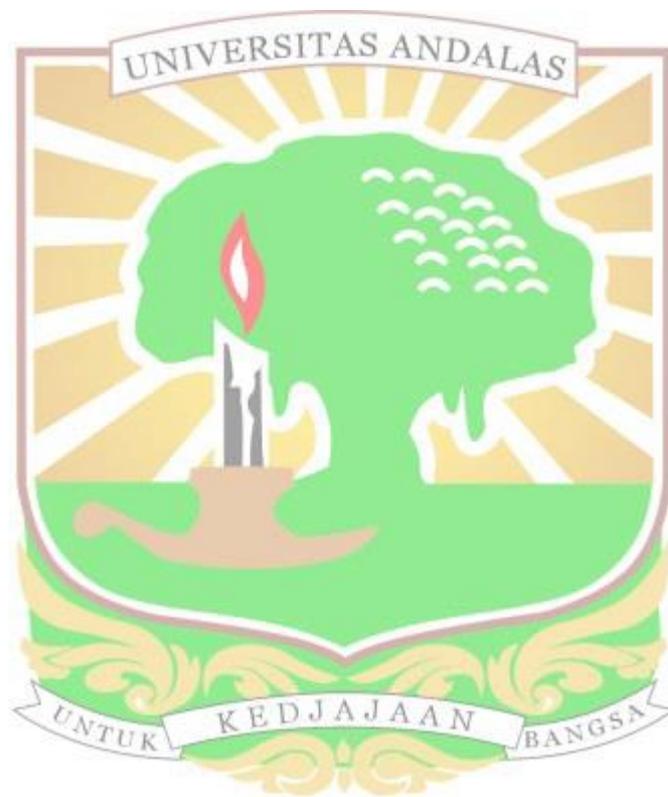
Menurut Sudikno Mertokusumo, membuktikan mengandung beberapa hal, yaitu:

- Membuktikan dalam arti logis/ilmiah
- Membuktikan berarti memberikan kepastian mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak membuktikan adanya pihak lawan;
- Membuktikan dalam arti konvensional
- Membuktikan berarti memberikan kepastian nisbi atau relatif sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan, yaitu:
 - c) Kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka atau bersifat instutif (*conviction intime*).
 - d) Kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal (*conviction raisonne*);
- Membuktikan dalam arti yuridis

Rumusan masalah ketiga, dikaitkan dengan teori Pembuktian. Di dalam ilmu hukum tidak dimungkinkan adanya pembuktian yang logis dan mutlak yang berlaku bagi setiap orang serta menutup segala kemungkinan adanya bukti lawan. Akan tetapi merupakan pembuktian konvensional yang bersifat khusus, namun pembuktian dalam arti yuridis ini hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau memperoleh hak dari mereka. Pembuktian secara yuridis tidak lain adalah pembuktian “hitoris” yang mencoba menetapkan apa yang telah terjadi secara konkret baik secara yuridis ataupun secara ilmiah, maka membuktikan hakikatnya

⁵⁹ Hasil wawancara dengan ibuk Dessy pergianti selaku branch manager pada Bank BSI KCP Pasaman Barat pada tanggal 01 Februari 2023 Pukul 11.00 wib.

berarti mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian ini tentang Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Secara Sporadik Yang Akan Dijadikan Sebagai Dasar Pemberian Pembiayaan Pada Bank Bsi Kcp Pasaman Barat maka dapat disimpulkan :

1. Dasar pemberian fasilitas kredit atas Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah secara Sporadik Pada Bank BSI KCP Pasaman Barat adalah dengan adanya pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR), Program pemerintah dengan pinjaman KUR BSI Mikro yang dapat diajukan tanpa agunan tidak berpihak untuk keamanan bank , jadi Bank Bsi KCP Pasaman Barat menerima agunan berupa Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah secara sporadik untuk dijaminkan sebagai agunan untuk pinjaman KUR dibawah 100 juta.
2. kedudukan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah secara sporadik dalam pemberian kredit adalah untuk memberikan kepastian secara hukum terkait dengan kepemilikan atas suatu bidang tanah. Pasalnya, tanah-tanah belum bersertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Tanah tersebut akan menjadi hak milik jika telah memiliki sertifikat hak milik (atau sertifikat hak

guna bangunan untuk tanah dengan hak guna bangunan/SHM/HGB). Dalam hal ini, orang yang menguasai tanah belum bersertifikat maka hanya sebatas dapat menguasai objeknya. Sementara dokumen-dokumen pada orang yang menguasai tanah itu merupakan dokumen penguasaan atas tanahnya, bukan dokumen sebagai bukti kepemilikan. surat sporadik termasuk kedalam kategori tanah yang belum terdaftar hanya sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dan belum bisa diikat sebagai hak tanggungan, pihak Bank Bsi KCP Pasaman Barat hanya menjadikan surat sporadik tersebut sebagai pegangan untuk menjadi jaminan pada kredit KUR karena sporadik tidak bisa diikat hak tanggungannya dan tidak dibunyikan dalam akad kredit KUR tersebut. Bank Bsi KCP Pasaman Barat hanya membuat surat Kuasa Menjual di bawah tangan sebagai pegangan Bank untuk jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi di kemudian hari.

3. Penyelesaian yang dilakukan Apabila Debitur Melakukan Wanprestasi / kredit bermasalah yaitu dengan Melakukan penagihan secara terus menerus/rutin Metode penagihan yang dilakukan oleh mantri/AO, Memperketat analisis kredit dilakukan dalam upaya pencegahan untuk menghindari adanya debitur yang lalai dan usaha yang kurang lancer, perpanjangan jatuh tempo perlunasannya dan pihak kreditur Bank BSI KCP

Pasaman Barat akan melakukan pemasangan baliho /spanduk diatas tanah yang dijadikan sebagai jaminan tersebut kemudian bank berhak menjual tanah tersebut atas adanya kuasa jual yang telah di sepakati oleh debitur.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang ada di atas, maka dapat disarankahal-hal sebagai berikut:

1. Sebaiknya pemerintah Daerah Pasaman Barat lebih mempertimbangkan lagi program pembiayaan KUR yang akan di laksanakan oleh pihak Bank Bsi Kcp Pasaman Barat karena program pemerintah yang menjadikan Sporadik tidak memiliki kekuatan Hukum bagi pihak Bank.
2. Disarankan kepada pihak kreditur Bank BSI KCP Pasaman Barat untuk mengkaji ulang dan lebih teliti dalam penilaian prinsip pemberian kredit untuk menimalisir terjadinya kredit macet.
3. Disarankan kepada pihak debitur agar dapat melaksanakan pemenuhan perjanjian kredit usaha rakyat secara tepat waktu sesuai atas kesepakatan, sehingga pelaksanaan perjanjian tersebut dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

A. BUKU-BUKU :

Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta, Kencana.

Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

M. Solly Lubis, 2000, *Filsafat Hukum dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju.

Mariam Darus Bardruzaman, 2003, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, 2004, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Universitas Sriwijaya, Palembang.

Komarudin, 2004, *Metode Penelitian Skripsi dan Thesis*, Bandung, Citra Grafika.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo.

Ronny Hanitijo Soemitro, 2004, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.

Sugiyano, 2010, *Statistika Untuk Penelitian*, Jakarta, Alfabeta.

Sutan Remi Sjahdeini, 2003, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia.

Lilieq Istiqomah, 2001, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Surabaya, Usaha Nasional.

Purnadi Purbacaraka dan Riduan Halim, 2011, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia.

Hasan Wargakusumah, 2001, *Hukum Agraria I Buku Pedoman Mahasiswa*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama.

Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta, Kencana.

Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

R. Setiawan, 2000, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Jakarta, Putra Abadin.

H. Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

B. JURNAL

Abdul Hamid Usman, Mencegah Sengketa Tanah, *Sol Justicia*, Vol.5 No.1, Juni 2022.

I Nyoman Dirga, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Itikad Baik, *JATISWARA Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 32 No.2, Juli 2017.

Rahmat Ramadhani, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 2 Issue 1, Years 2021

C. UNDANG-UNDANG

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Dasar Pokok Agraria

Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, TLN 3696.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

D. WEBSITE

Spacestock “Memahami Apa Itu Tanah Girik, Kekuatan Hukum, dan Cara Mengubah menjadi SHM”. (On-Line) Tersedia di

<https://blog.spacestock.com/memahami-apa-itu-tanah-girik/> (10 Maret 2020).

Databoks, "Jumlah Pulau di Indonesia Menurut Provinsi 2017" (On-line), tersedia di <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/06/12/jumlah-pulau-di-indonesia-berkurangmenjadi-16-ribu>



**SURAT PERNYATAAN PENYERAHAN HAK
PENGUSAHAAN TANAH ULAYAT**

**Terletak di Padang Jua / Kp. Pisang Jorong Ampek Koto Nagari Kinali
Kecamatan Kinali Kabupaten Pasaman Barat**

Yang bertanda tangan di bawah ini **ALAMSYAH.DT. MARAJO, SH**, Ninik Mamak Kp. Pisang, selaku pemegang hak atas tanah ulayat yang terletak di Padang Jua / Kp. Pisang, Jorong Ampek Koto, Nagari Kinali, Kecamatan Kinali, Kabupaten Pasaman Barat.

Dengan ini menyatakan penyerahan hak penguasaan atas sebidang tanah ulayat Ninik mamak Kp. Pisang yang terletak di Padang Jua / Kp. Pisang, Jorong Ampek Koto, Nagari Kinali, Kecamatan Kinali, Kabupaten Pasaman Barat seluas $\pm 25 \text{ m} \times 200 \text{ m}$ kepada:

N a m a : INOI
Umur : 41 tahun
Suku : Tanjung
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Nomor KTP :
Alamat : Durian Kundur Jorong Ampek Koto Nagari Kinali Kec. Kinali

Dengan batas-batas sepadan sebagai berikut :

- Sebelah Utara Berbatas dengan Tanah Newar
- Sebelah Selatan Berbatas dengan Tanah Iyar
- Sebelah Timur Berbatas dengan Tanah Neti
- Sebelah Barat Berbatas dengan Jalan

Penyerahan hak penguasaan ini terjadi secara "**Adat Diisi Limbago Dituang**" dan tanah dimaksud menjadi Hak Milik bagi yang bersangkutan secara turun-temurun.

Demikianlah surat pernyataan ini dikeluarkan untuk dapat dipergunakan sebagaimana



PEMERINTAHAN KABUPATEN PASAMAN BARAT
KECAMATAN KINALI

WALI NAGARI KINALI

Alamat: Jl. M. Yunus No. 10 Durian Kilangan Telp. (0753) 469088 Kode Pos 26367

Dikeluarkan Tanggal
LEMBAR

SURAT KETERANGAN TANAH BEKAS MILIK ADAT

No. : 351 /SKT/WN.KNL/Vt.-2014

Yang bertanda tangan di bawah ini Wali Nagari Kinali Kecamatan Kinali Kabupaten Pasaman Barat, dengan ini menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa sebidang tanah seluas $\pm 25 \text{ m} \times 200 \text{ m}$ terletak di Padang Jua / Kp. Pisang, jorong Ampek Koto Nagari Kinali, Kecamatan Kinali, Kabupaten Pasaman Barat adalah milik Adat bekas tanah ulayat sebagaimana diatur dalam peraturan Daerah Nomor..... Tanggal..... Tentang..... atau tanah bekas milik adat yang penggunaannya berupa Perumahan, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Newar
Sebelah Timur : Tanah Neti
Sebelah Selatan : Tanah Iyar
Sebelah Barat : Jalan

Benar milik :

N a m a : **INOI**
Umur : 41 tahun
Suku : Tanjung
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Nomor KTP :
Alamat : Durian Kundur Jorong Ampek Kotò Nagari Kinali Kec. Kinali dan secara fisik dikuasai oleh yang bersangkutan.

2. Bahwa riwayat tanah tersebut menurut Penguasaan Ulayat DT. MARAJO, adalah sebagai berikut :

a. Sebelum tahun 1960, tercatat sebagai tanah Ulayat luasm²

b. Pada tahun 1960 : tanah Ulayat luasm²

c. Pada tanggal 06 Mei 2014, sebagian seluas $\pm 25 \text{ m} \times 200 \text{ m}$, (bukti Surat Pernyataan Penyerahan Hak Penguasaan Tanah Ulayat tanggal 06 Mei 2014) atas nama INOI.



Referensi : Surat Edaran Akademik BPH Prodiak
Sumber No. 500/88/SPH-2007
Tanggal 8 Februari 2007
Formulir C

SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH (Milik Perorangan)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **INOI**
Umur : 41 tahun
Suku : Tanjung
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Nomor KTP :
Alamat : Durian Kundur Jorong Ampek Koto Nagari Kinali Kec. Kinali

Dengan ini menyatakan bahwa saya dengan itikat baik telah menguasai sebidang tanah milik adat yang terletak di :

Jalan/Kampung : Padang Jua / Kp. Pisang
Nagari/Desa/Kelurahan : Kinali/Ampek Koto
Kecamatan : Kinali
Kabupaten/Kota : Pasaman Barat
Seluas : ± 25 m x 200 m
Penggunaan Tanah : Perumahan

Dengan batas-batas
Sebelah Utara dengan : Tanah Newar
Sebelah Timur dengan : Tanah Neti
Sebelah Selatan dengan : Tanah Iyar
Sebelah Barat dengan : Jalan

Bidang tanah tersebut saya/kami peroleh Secara Penyerahan Ninik Mamak melalui cara Adat Diisi Limbago Dituang sesuai dengan Surat Pernyataan Penyerahan Hak tanggal 06 Mei 2014 yang sampai saat ini tetap saya/kami kuasai, tidak dijadikan/menjadi jaminan sesuatu hutang dan tidak dalam sengketa dengan dibenarkan oleh Saksi-saksi :

1. Nama : GUSMAN	2. Nama : SUKARDI
Umur : 43 tahun	Umur : 41 tahun
Suku : Sikumbang	Suku : Tanjung
Selaku : Tokoh Masyarakat	Selaku : Tokoh Masyarakat
Alamat : Padang Jua	Alamat : Padang Jua

Apabila ternyata ini tidak benar saya bersedia dituntut dihadapan yang berwenang baik perdatá maupun pidana.
Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan bersedia mengangkat sumpah bila diperlukan.

Kinali, 06 Mei 2014
Saya yang menyatakan

METERAI



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **MERLI HERDA GUSPITA**
Umur : 21 tahun
Suku : Tanjung
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Padang Jua Jorong IV Koto Nagari Kinali Kecamatan Kinali
Kabupaten Pasaman Barat

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Sehubungan tidak lengkapnya data-data yang saya miliki untuk syarat administrasi pinjaman kredit di Mandiri, maka saya memakai data-data :

Nama : **INOI**
Umur : 43 tahun
Suku : Tanjung
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Padang Jua Jorong IV Koto Nagari Kinali Kecamatan Kinali
Kabupaten Pasaman Barat

2. Apabila dikemudian hari terjadi permasalahan atau tunggakan dalam kredit, maka dengan ini saya menyatakan tidak akan melibatkan INOI karena yang bersangkutan hanya sekedar meminjamkan data-datanya saja kepada saya.
3. Segala resiko yang diakibat pemakaian data ini adalah tanggung jawab saya sendiri, tanpa melibatkan sdr. **INOI**.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

