

**PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH SURAT KETERANGAN (SK)  
CAMAT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG MEDAN  
SISINGAMANGARAJA**

**Muhayminah  
Tan Kamello, Utary Maharany Barus, Rosnidar Sembiring**

**([m.muhay@yahoo.co.id](mailto:m.muhay@yahoo.co.id))**

**ABSTRACT**

Giving credit to the land security Certificate (SK) Head carried out by PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Medan SM. Raja to facilitate the debtor in obtaining loans for micro-enterprises, but SK Head can not be done Encumbrance because not registered in the State Land Board that need to disertipikatkan. Based on the above background that problems found first legal power of SK Head over land ownership, two credit granting process with guaranteed SK Head at PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Medan SM. Raja, and three legal protection against creditors in their lending with collateral land use Letter Head.

Keywords : Bank , Credit, Guarantee, Letter Heads

**I. PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, yang merata dan spiritual berdasarkan Pancasila Undang-undang Dasar Tahun 1945. Keberhasilan pembangunan nasional terutama dalam bidang ekonomi dapat dilihat dengan cara meningkatkan produksi nasional, membuka kesempatan kerja, menjaga stabilitas ekonomi, mampu menjaga neraca pembayaran luar negeri agar tidak defisit, mengusahakan kenaikan pendapatan nasional dan pemerataan distribusi pendapatan.<sup>1</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepada nasabah. Kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji yang pembayarannya akan dilakukan pada suatu jangka waktu yang disepakati. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang dimaksud dengan Bank adalah "badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat banyak." Salah satu bentuk penyaluran dana adalah dengan memberikan kredit kepada masyarakat. Bank sebagai jaminan dalam pemberian kredit berdasarkan keyakinan, disamping melakukan penilaian terhadap debitur berdasarkan 5C yaitu: watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), jaminan (*collateral*), keadaan (*condition*).<sup>2</sup>

Bank juga selalu meminta jaminan atau agunan. Bentuk pengamanan kredit dalam praktik perbankan adalah dilakukan dengan pengikatan jaminan.<sup>3</sup> Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat kreditur adalah terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup serta memberikan kepastian hukum bagi kreditur.<sup>4</sup>

Debitur tidak mampu dalam mengembalikan pokok kredit dan bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Nilai benda jaminan itu biasanya pada saat melakukan taksiran nilainya lebih tinggi jika dibandingkan pokok bunga yang tertunggak.<sup>5</sup>

Fungsi jaminan secara Yuridis adalah untuk kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau hutang piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu perjanjian. Kepastian hukum ini adalah dengan peningkatan jaminan melalui lembaga-lembaga

<sup>1</sup> Hafni R. *Tujuan Pembangunan Nasional dan Pertumbuhan Ekonomi*. Diakses dari <http://www.materisma.com/2014/09/tujuan-pembangunan-nasional-dan-ekonomi.html> pada tanggal 06 Januari 2016 pukul 16.05 WIB.

<sup>2</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), h. 394.

<sup>3</sup> Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia*, (Bandung : PT. Alumni, 2004), h. 2.

<sup>4</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*.(Jakarta : BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980), h. 2.

<sup>5</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grasindo Prasada, 2004), h. 28-29.

jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia. Lembaga jaminan kebendaan dapat berupa hak tanggungan, kredit verbal,<sup>6</sup> fidusia, dan gadai.<sup>7</sup>

Jaminan dapat diartikan sebagai harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dan debitur. Jaminan kredit dibagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu jaminan lahir karena undang-undang yaitu Pasal 1131 KUHPerdara, jaminan lahir karena perjanjian, jaminan kebendaan, jaminan penanggung hutang.<sup>8</sup>

Apabila melihat kenyataan yang ada dalam masyarakat pada saat ini masih saja ditemukan di tengah-tengah masyarakat surat-surat tanah yang dibuat oleh Camat. Surat yang dibuat oleh Camat tersebut adalah untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui prosedur sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>9</sup> Adapun mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang di namakan "pendaftaran tanah" atau "*Recht Kadaster*".

Peranan Camat dan Lurah dalam bidang pertanahan, yakni hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak. Perlu dahulu diketahui bahwa peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena "beralih" atau "dialihkan". Beralih, misalnya karena warisan. Adapun dialihkan, misalnya karena jual beli, tukar menukar, hibah, dan pernyataan modal berupa bidang tanah kedalam suatu perusahaan. "Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak alias balik nama ini adalah akta yang dibuat oleh PPAT, sedangkan untuk waris cukup dengan surat keterangan waris yang diperkuat oleh Lurah setempat".<sup>10</sup>

Tanah-tanah tersebut ada yang belum dikonversi atau tanah-tanah negara yang telah diduduki oleh rakyat, baik dengan sengaja ataupun diatur oleh Camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak adat. Sebagai contoh masih berlangsungnya praktek pembuatan surat-surat tanah diluar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu seperti yang ada di daerah Sumatera Utara, khususnya di Kabupaten Deli Serdang. Para Camat sering mengeluarkan surat yang berkenaan dengan tanah yang dikenal dengan istilah "SK Camat". Surat Keterangan Camat dibuat dengan berbagai judul, seperti: Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi, dan lain-lain. Surat Keterangan Camat yaitu surat yang dibuat oleh Camat baik sebagai bukti hak ataupun sebagai bukti peralihan hak atas tanah sehubungan dengan adanya jual beli tanah. Surat-surat kepemilikan dan peralihan hak atas tanah yang dibuat dalam bentuk SK Camat tersebut masih berlaku di masyarakat sehingga dapat dipergunakan sebagai jaminan/agunan untuk memperoleh pinjaman di Bank Pemerintah atau Bank Swasta.<sup>11</sup>

Surat Ganti Rugi atas hasil peralihan hak dengan jual beli antar warga apabila dijaminan ke Bank tidak dapat dijadikan sebagai Hak Tanggungan jika belum disertipikatkan. Hal tersebut termuat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Namun ada beberapa bank yang masih menerima debitur dengan tanah Surat Keterangan Camat sebagai jaminan kreditnya. Salah satu bank yang menerima jaminan tersebut yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja.

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

<sup>6</sup> *Credit Verband* sudah tidak berlaku lagi setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>7</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia Dalam Hukum Jaminan Indonesia Seri Dasar Hukum Ekonomi 04*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998), h. 68.

<sup>8</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Jakarta : Alfabeta, 2005), h.144.

<sup>9</sup> Lihat Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan dilaksanakan oleh Kepala Pertanahan.

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), h. 179-182.

<sup>11</sup> Law Skripsi. Eksistensi Dan Kekuatan Alat Bukti Alas Hak Berupa Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Dibuat Di hadapan Notaris Atau Camat (Studi Di Kabupaten Deli Serdang). Diakses dari [http://www.lawskripsi.com/index.php?option=com\\_content&view=Article&id=232&Itemid=232](http://www.lawskripsi.com/index.php?option=com_content&view=Article&id=232&Itemid=232), pada Tanggal 07 Januari 2015, pukul 13.42 WIB.

lembaga keuangan yang melayani orang-orang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI.<sup>12</sup>

Visi dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja yaitu menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah dengan misi melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat, memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dan teknologi informasi yang handal dengan melaksanakan manajemen risiko serta praktek *Good Corporate Governance (GCG)* yang sangat baik, memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan (*stakeholders*).<sup>13</sup> Berdasarkan visi dan misi dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja memberikan peluang bagi debitur untuk melakukan pinjaman terhadap bank tersebut dengan mempermudah layanan kredit dengan memperbolehkan jaminan tanah dengan Surat Keterangan (SK) Camat. Salah satu kredit yang menggunakan SK Camat sebagai jaminan kreditnya yaitu kredit komersil yang merupakan kredit yang berkaitan dengan usaha debitur. Data debitur yang menggunakan kredit komersil dari tahun 2012 sebanyak 337 orang dengan 11 debitur yang macet, tiga orang diantaranya yaitu Ismaida Nainggolan, Sudianto dan Mukhtar Batubara yang masih lancar. Tindakan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang SM. Raja terhadap debitur yang macet dengan jaminan SK. Camat dilakukan dengan cara memberikan surat peringatan sebanyak tiga kali, apabila belum juga dibayar selama 3 bulan maka jaminan tersebut diberikan plang oleh Bank, jika belum juga dibayar maka jaminan tersebut dilelang setelah tanah tersebut telah disertipikatkan oleh Badan Pertanahan Negara. Apabila masih belum disertipikatkan, maka tanah tersebut akan dibantu penjualannya oleh Bank.

Berdasarkan uraian di atas maka permasalahan yang perlu dikaji yaitu mengenai kekuatan hukum dari Surat Keterangan yang dibuat oleh Camat terhadap kepemilikan tanah, proses pemberian kredit dengan jaminan tanah berstatus Surat Keterangan (SK) Camat Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja serta perlindungan hukum bagi kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah yang menggunakan surat keterangan camat.

#### **B. Permasalahan**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka ditemukan beberapa pokok permasalahan yang perlu untuk diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum Surat Pelepasan Hak Ganti Rugi dalam kepemilikan hak milik tanah?
2. Bagaimana proses pengikatan kredit tanah yang berstatus Surat Keterangan Camat Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah yang menggunakan Surat Keterangan Camat?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian yang terdapat pada permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum Surat Pelepasan Hak Ganti Rugi dalam kepemilikan hak tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pengikatan kredit dan eksekusi jaminan tanah yang berstatus Surat Keterangan Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah yang menggunakan surat keterangan camat.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Secara teoritis dapat dijadikan sebagai bahan kajian untuk penelitian lebih lanjut dan sebagai bahan literatur yang meneliti tentang pemberian kredit berdasarkan tanah berstatus SK Camat, serta diharapkan dapat memberi manfaat dalam rangka pengembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang Hukum Bisnis mengenai pemberian kredit berdasarkan tanah berstatus SK Camat.

Secara praktis penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi para pembuat kebijakan atau pembuat keputusan di daerah, agar dapat menciptakan sistem hukum yang lebih

<sup>12</sup> Sejarah Bank Rakyat Indonesia, diakses dari <http://www.bri.co.id/articles/9>, pada tanggal 10 Mei 2016, pukul : 20.23 WIB.

<sup>13</sup> Visi dan Misi PT. Bank Rakyat Indonesia, diakses dari <http://www.bri.co.id/articles/9>, pada tanggal 10 Mei 2016, pukul : 21.40 WIB.

aspiratif di bidang kredit perbankan, terutama dalam hal tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan.

## II. KERANGKA TEORI

Fungsi teori dalam penelitian dimaksudkan untuk memberikan arahan/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati untuk dikaji sesuai dengan norma hukum.<sup>14</sup> Oleh karena itu teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam menganalisis hasil penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>15</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan *kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>16</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>17</sup>

Teori yang digunakan selain teori kepastian hukum adalah teori perlindungan hukum. Menurut Fitzgerald, teori perlindungan hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dalam mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>18</sup> Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>19</sup> Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>20</sup>

Menurut Pjillipus M. Hadjon menyatakan bahwa “perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat *preventif* dan *respresif*.”<sup>21</sup> Perlindungan Hukum yang *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang *respresif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>22</sup>

<sup>14</sup> Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, (Bandung : PT. Alumnus, 2004), h. 17

<sup>15</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010), h.59.

<sup>16</sup> Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti. 1999), h.23.

<sup>17</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung, 2002), h. 82-83.

<sup>18</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h. 53.

<sup>19</sup> *Ibid*, h. 69.

<sup>20</sup> *Ibid*, h. 54.

<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya : PT. Bina Ilmu, 1987), h. 2.

<sup>22</sup> Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, (Malang : Universitas Brawijaya, 2010), h. 18.

Menurut Lili Rasjidi dan I.B. Wysa Putra bahwa “hukum dapat didifungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.”<sup>23</sup>

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum. Selama ini pengaturan perlindungan korban belum menampakkan pola yang jelas, dalam hukum pidana positif yang berlaku pada saat ini perlindungan korban lebih banyak merupakan “perlindungan abstrak” atau “perlindungan tidak langsung”. Artinya berbagai rumusan tindak pidana dalam peraturan perundang-undangan selama ini pada hakekatnya telah ada perlindungan in abstracto secara langsung terhadap kepentingan hukum dan hak asasi korban.<sup>24</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka teori kepastian digunakan untuk menganalisis permasalahan mengenai kekuatan hukum Surat Keterangan (SK) Camat dalam kepemilikan hak milik tanah serta proses pengikatan kredit dengan jaminan tanah Surat Keterangan (SK) Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja. Dan teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemerian kredit dengan jaminan tanah yang menggunakan surat keterangan Camat.

### III. HASIL PENELITIAN

#### A. Kekuatan Hukum Surat Pelepasan Hak Ganti Rugi Dalam Kepemilikan Hak Milik Tanah

Peranan Camat dan Lurah dalam bidang pertanahan, yakni hal - hal yang berkaitan dengan peralihan hak. Perlu dahulu diketahui bahwa peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena “beralih” atau “dialihkan”. Beralih, misalnya karena warisan. Adapun dialihkan, misalnya karena jual beli, tukar menukar, hibah, dan pernyataan modal berupa bidang tanah ke dalam suatu perusahaan. Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak alias balik nama ini adalah akta yang dibuat oleh PPAT, sedangkan untuk waris cukup dengan surat keterangan waris yang diperkuat oleh Lurah setempat.<sup>25</sup>

Surat Ganti Kerugian terhadap tanah hasil jual beli warga yang dikeluarkan oleh Camat sebagai PPAT Sementara sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a) Jual beli;
  - b) Tukar menukar;
  - c) Hibah;
  - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e) Pembagian hak bersama;
  - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g) Pemberian Hak Tanggungan;
  - h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Surat Ganti Kerugian atas peralihan hak atas tanah akibat jual beli yang dibuat oleh Camat tersebut kemudian dapat menjadi dasar pensertipikatan tanah. pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

<sup>23</sup> Lili Rasjidi dan I.B. Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 1993), h. 118.

<sup>24</sup> Barda Nawawi Arief, *Perlindungan Korban Kejahatan Dalam Proses Peradilan Pidana*, (Jurnal Hukum Pidana dan Kriminologi, Vol. 1/No. 1/1998), h. 16-17.

<sup>25</sup> *Ibid*, h. 181.

- (1) Sertipikat merupakan surat 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.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak 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.

Untuk itu, sebaiknya dilakukan pengurusan sertipikat tanah agar jika terjadi sengketa (misal: tanah dikuasai secara fisik oleh orang lain), pemilik tanah mempunyai dasar kepemilikan yang kuat.

Apabila kepemilikan atas tanah tersebut tidak dapat didukung dengan bukti-bukti yang kuat, tanah tersebut mungkin saja didaftarkan oleh orang lain yang menguasai secara fisik tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan memenuhi syarat dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

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

Surat/akta yang dikeluarkan oleh Camat terhadap tanah merupakan kepastian terhadap kepemilikan seseorang bukan terhadap hak atas tanah tersebut. Apabila dikaji berdasarkan teori kepastian hukum menurut Utrecht bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan *kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>26</sup> Dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh Negara bahwa hanya tanah dengan sertipikat yang mempunyai kepastian hak sedangkan surat keterangan yang lain hanya suatu kepastian kepemilikan.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 PP 24/1997 yang berbunyi:

- (1) Sertipikat merupakan surat 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.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak 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.

Sebaiknya dilakukan pengurusan sertipikat tanah agar jika terjadi sengketa (misal: tanah dikuasai secara fisik oleh orang lain), pemilik tanah mempunyai dasar kepemilikan yang kuat. Jika kepemilikan atas tanah tersebut tidak dapat didukung dengan bukti-bukti yang kuat, tanah tersebut dapat saja didaftarkan oleh orang lain yang menguasai secara fisik tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan memenuhi syarat dalam Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997 yang menyatakan bahwa :

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

<sup>26</sup> Ridwan Syahrani, *Loc.cit.*

Berdasarkan hal tersebut apabila dikaitkan dengan Surat Keterangan Camat atas kepemilikan suatu bidang tanah maka Surat Keterangan Camat tidak dapat dikatakan sebagai kepastian hak karena kepastian hak yang diakui oleh Negara adalah tanah yang melalui prosedur pendaftaran berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah.

#### **B. Proses Pengikatan Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja**

Proses pengikatan kredit yang dilakukannya oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja kepada debitur yang menggunakan jaminan tanah SK Camat yaitu :<sup>27</sup>

1. Debitur mengajukan permohonan
2. Debitur menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan Bank, seperti :
  - a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
  - b. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
  - c. SK 80% dan 100% (untuk 80% khusus bagi PNS, namun jika pegawai swasta juga memilikinya agar turut menyertakannya)
  - d. NPWP (Nomot Pokok Wajib Pajak)
  - e. Surat Ganti Kerugian SK Camat dan tanah sebagai jaminan
  - f. Buku tabungan baik di bank tersebut dan bank lain
  - g. Surat keterangan tempat bekerja (bagi pegawai kontrak)
  - h. Slip gaji 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan terakhir
  - i. Surat keterangan sanggup membayar cicilan kredit dengan baik jika masa pensiunan kerja semakin dekat. Contohnya masa kerja 10 tahun 7 bulan lagi dan calon debitur ingin mengambil kredit 10 tahun maka keterangan atau jaminan dari pimpinan tempat bekerja sangat diperlukan
3. Pemeriksaan lapangan (*survey*) oleh petugas yang ditunjuk oleh Bank dimana petugas akan memeriksa *cashflow* dari usaha yang dimiliki debitur, survey tersebut dapat dilakukan lebih dari satu kali tergantung dari jumlah pinjaman kredit yang dimohonkan oleh debitur. Petugas tersebut merupakan *Account Officer*, Manajemen Pemasaran dan Pimpinan Cabang jika diperlukan
4. Analisis memorandum, yaitu untuk menganalisis dokumen-dokumen yang diberikan oleh debitur dengan keadaan di lapangan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Dasar analisis yang digunakan berupa *legal*, *limit* dan *leading* yang dijabarkan secara lebih dalam untuk mengukur kelayakan (*feasibility*) proposal kredit seorang calon debitur.

*Legal* dilihat dari sah dan otentiknya berbagai surat dan syarat administrasi yang diajukan oleh seorang calon debitur, seperti keaslian Surat Keterangan Camat, KK, KTP dan lainnya

*Limit* dilihat dari segi batas kucuran kredit yang dapat diberikan ini biasanya dihitung dengan berapa besar nilai *collateral* (agunan) yang dimiliki dengan besarnya *platform* kredit yang diajukan, biasanya perbankan menerapkan minimal 40% dari nilai agunan yang dimiliki.

*Leading* merupakan keputusan pencairan yang diberikan kepada seorang nasabah setelah memperhitungkan berbagai segi persyaratan dan kelayakan lainnya. Pengucuran kredit ini juga diperhatikan kemungkinan resiko-resiko yang mungkin timbul di masa dating (*future risk*) karena bagaimanapun perbankan harus sangat hati-hati dalam persoalan pengucuran kredit
5. Persetujuan dari pimpinan cabang
6. Eksekusi yaitu dengan meminta kepada notaris untuk membuat perjanjian kredit dengan disertai *cover note* dari notaris. *Cover note* sebagai surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang di buat oleh Notaris. *Cover note* dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta otentik. *Cover note* digunakan untuk menerangkan bahwa akta yang akan dikeluarkan masih dalam proses berjalan serta menerangkan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai rumusan atau prasyarat lahirnya perjanjian ikatan jaminan dari perjanjian pencairan kredit oleh Bank, kemudian Bank dapat melakukan pencairan kredit.
7. Pencairan pinjaman oleh Bank kepada debitur  
Proses pengikatan kredit oleh bank berbeda-beda pada setiap bank tergantung pada persyaratan dan kebijakan intern di dalam bank tersebut dengan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Proses pengikatan kredit dengan jaminan tanah SHM hanya terletak pada

<sup>27</sup> Hasil wawancara dengan Novira selaku Petugas Administrasi di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Medan SM. Raja, pada tanggal 11 Mei 2016, pukul : 10.18 WIB.

*cover note* yang dibuat oleh Notaris kepada Bank sebagai janji Notaris untuk segera mensertipikatkan tanah tersebut jika tanah tersebut masih dalam bentuk Surat Keterangan Camat sedangkan bagi tanah SHM, tugas Notaris yang merangkap jabatan menjadi PPAT hanya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dimana akta dan surat tersebut hanya dapat diberikan kepada tanah yang punya sertipikat yang didaftarkan di Badan Pertanahan Negara.

Jumlah pinjaman yang diberikan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja kepada debitur dilihat dari *cashflow* usaha debitur bukan kepada jumlah harga jaminan yang dijaminkan kepada bank. Meskipun harga jaminan di bawah dari jumlah pinjaman yang diminta oleh debitur kepada bank, bank akan dapat menerima jaminan tersebut tetapi dengan pertimbangan dan keputusan dari pimpinan cabang sehingga PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja juga memberikan jasa kepada debitur berupa kredit tanpa jaminan karena PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja melihat *cashflow* usaha debitur sebagai *first way out* dari pinjaman kredit dan jaminan sebagai *second way out*. Pengikatan kredit dengan jaminan tanah SK Camat yang pernah dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja sampai saat ini belum pernah terjadi resiko kredit macet.

Pemberian kredit kepada debitur sebuah perbankan juga harus memikirkan tentang berapa batas maksimum pemberian kredit yang dianggap layak atau tidak mengganggu modal bank karena kestabilan modal perbankan merupakan salah satu prasyarat penting bagi operasional sebuah perbankan. Bank Indonesia menetapkan tidak boleh melebihi 30% dari modal bank tersebut dan sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan *kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>28</sup> Keberadaan *cover note* merupakan jaminan kepastian hukum dari aturan umum Negara yang hanya mengakui tanah yang bersertipikat SHM yang dapat dijadikan Hak Tanggungan sehingga dengan adanya *cover note* maka tanah tersebut dapat dijadikan jaminan tetapi dengan janji akan disertipikatkan. sebab *cover note* merupakan janji notaris kepada bank untuk menyelesaikan urusan yang diberikan oleh bank karena jaminan dengan tanah SK Camat tidak akan dapat dilakukan pencairan dana apabila tanah tersebut tidak di sertipikatkan. Oleh sebab itu bank memberikan kewajiban kepada notaris untuk segera mensertipikatkan tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan kepada bank yang masih SK Camat. Selain itu, pekerjaan maupun usaha yang dimiliki oleh debitur dapat dijadikan sebagai kepastian hukum dalam membayar kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur sehingga pinjaman yang diminta oleh debitur akan disesuaikan dengan *cashflow* usaha yang dimiliki oleh debitur sebagai *first way out* oleh bank. Hal ini sesuai dengan "penilaian kredit yang dikenal dnegan 5C, yaitu : *Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of economy*".<sup>29</sup>

Berakhirnya suatu jaminan atas suatu kredit dapat terjadi jika dalam keadaan pelunasan atas kredit dan kredit tersebut menunggak (macet). Keadaan jika kredit tersebut lunas, maka jaminan tersebut dikembalikan kepada debitur sedangkan keadaan kredit macet (wanprestasi) maka jaminan tersebut akan berpindah kepada kreditur dan kemudian dilelang sebagai pelunasan kredit.<sup>30</sup>

### C. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Dalam Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat

Permasalahan yang timbul dari pemberian kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat dapat terjadi jika kepemilikan atas tanah tersebut tidak dapat didukung dengan bukti-bukti yang kuat, tanah tersebut dapat saja didaftarkan oleh orang lain yang menguasai secara fisik tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan memenuhi syarat dalam Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997 yang menyatakan bahwa :

- (1) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.

<sup>28</sup> Ridwan Syahrani, *Op.Cit.*

<sup>29</sup> Irfan Fahmi, *Op.Cit.*, h. 76.

<sup>30</sup> Hasil Wawancara dengan Fenny Agustini, S.P. sebagai Kepala Unit Bank Rakyat Indonesia Simpang Limun, pada tanggal 16 Juni 2016, pukul : 15.00 WIB.

- (2) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Permasalahan yang timbul jika terdapat lebih dari satu surat keterangan (SK) Camat dengan Camat yang berbeda atas kepemilikan suatu bidang tanah yang sama maka tanah dengan SK Camat yang telah dijamin kepada Bank dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membuktikan keaslian formil dari suatu akta serta dapat diteruskan ke Pengadilan Negeri secara perdata dengan menunjukkan bukti-bukti kuat atas kepemilikan dari suatu bidang tanah. Jika putusan pengadilan mensahkan Surat Keterangan Camat yang tidak dijamin tersebut maka Bank akan melakukan musyawarah secara mufakat kepada pihak debitur untuk mengganti jaminannya dan pihak debitur tetap harus melunasi perjanjian kredit tersebut.<sup>31</sup> Oleh sebab itu, perlu adanya perlindungan terhadap kreditur (Bank) dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah Surat Keterangan (SK) Camat.

Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur yang menggunakan Tanah SK Camat sebagai jaminan kredit secara preventif memperoleh Perlindungan Hak Kredit dan Perlindungan Kewajiban Kredit. Apabila dilihat dari sudut Administrasi bahwa Tanah SK Camat sebagai Perlindungan Hak Kredit untuk memperoleh pinjaman kredit dari bank sejumlah yang dimohonkan debitur terhadap pihak kreditur, sedangkan dari Perlindungan Kewajiban Kreditnya bahwa Jaminan tersebut dibutuhkan sebagai jaminan tambahan untuk memperoleh kredit dari bank yang wajib ada dalam perjanjian kredit sebagai kepastian hukum dalam pemberian kredit oleh kreditur terhadap debitur. Apabila dilihat dari sudut Perdata, bahwa perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank tergolong perjanjian pinjam-meminjam dalam bentuk uang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa "utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian" sehingga berdasarkan perjanjian kredit antara kreditur (bank) dengan debitur maka debitur dapat memperoleh pinjaman uang sejumlah uang yang dimohonkan yang harus tercantum dalam perjanjian kredit dengan syarat-syarat yang disepakati dalam perjanjian sedangkan jaminan dengan tanah SK Camat memperoleh perlindungan kewajiban kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" sehingga berdasarkan hal tersebut sudah menjadi kewajiban debitur untuk memberikan jaminan atas pinjaman kredit yang dimohonkan kepada kreditur (bank) sebagai syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian.

Secara represif bahwa jaminan tanah SK Camat dapat sebagai perlindungan hukum kepada kreditur dalam pelunasan kredit. Perlindungan hukum terhadap kreditur dilihat pada saat eksekusi jaminan dalam hal wanprestasi debitur dimana dalam hal ini kreditur mempunyai hak untuk melelang jaminan sesuai dengan yang diperjanjikan antara kreditur dan debitur berdasarkan surat kuasa terhadap jaminan yang disetujui oleh debitur. Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pemberian kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat yaitu dengan adanya kemampuan debitur untuk membayar kredit yang dilihat dari pekerjaan serta usaha yang dijalankan dan *cover note* dari Notaris sebagai janji Notaris kepada kreditur dalam hal ini yaitu PT. Bank BRI Cabang Medan SM.Raja untuk membuat segala perjanjian kredit dan untuk mengurus tanah yang masih ber-SK Camat menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) ke Badan Pertanahan Negara (BPN).<sup>32</sup> Selain itu juga *cover note* dapat menjadi perlindungan hukum bagi kreditur sebagai dasar eksekusi terhadap tanah jika debitur wanprestasi.

*Cover note* sebagai surat keterangan atau sering diistilahkan sebagai catatan penutup yang di buat oleh Notaris. *Cover note* dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris belum tuntas pekerjaannya dalam kaitannya dengan tugas dan kewenangannya untuk menerbitkan akta autentik.<sup>33</sup> Apabila dicermati tugas dan kewenangan Notaris dalam Undang-undang jabatan Notaris tidak ada satu pasalpun yang menegaskan bahwa Notaris dapat mengeluarkan *cover note* untuk menerangkan bahwa akta yang akan dikeluarkan masih dalam proses berjalan. Untuk menerangkan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai rumusan atau prasyarat lahirnya perjanjian ikatan jaminan dari perjanjian pencairan kredit oleh Bank, kemudian Bank dapat melakukan pencairan kredit.

Sebagaimana diuraikan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa :

<sup>31</sup> Hasil wawancara dengan Zulfahri Ahmadi S.Sos. selaku Camat Medan Amplas di Kantor Camat Medan Amplas, pada tanggal 27 Juni 2016, pukul : 09.45 WIB.

<sup>32</sup> Hasil wawancara dengan Edy Suriyanto selaku *Supervisor Officer* di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Medan SM. Raja, pada tanggal 10 Mei 2016, pukul : 09.20 WIB.

<sup>33</sup> Hasil wawancara dengan Darmansyah Nasution, S.H. selaku Notaris dan PPAT di Jl. Perdana No. 131 Medan, pada tanggal 12 Mei 2016, pukul 10.11 WIB.

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
2. Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
  - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
  - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan foto kopi dengan surat aslinya.
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
  - g. Membuat akta risalah lelang

Tidak ada satu pasal pun yang dapat ditafsirkan sebagai kewenangan Notaris untuk mengeluarkan surat keterangan yang disebut sebagai *cover note*. Oleh karena itu jika dilihat bagaimana kekuatan mengikatnya, dengan hanya melihat *cover note* yang biasa dijadikan jaminan oleh Bank. *Cover note* bukan akta autentik, oleh karena tidak ditegaskan dalam undang-undang perihal kewenangan Notaris, untuk mengeluarkan akta otentik. Apalagi dalam UUJN tidak pernah ada satu pasal yang mengindikasikan sebagai akta otentik, tetapi hanya berupa surat keterangan.

Menurut Nomi Chairani Tarigan, S.H.<sup>34</sup> mengomentari bahwa “tidak ada yang perlu dipersoalkan dalam *cover note* yang dikeluarkan oleh Notaris karena Notaris mengeluarkan, bukan dijadikan sebagai bukti agunan, hanya sebagai pengantar atau catatan penutup dari Notaris kepada Bank yang akan mencairkan pinjaman”, minimal ada kepercayaan yang terbangun antara Bank sebagai pemegang hak tanggungan kelak setelah keluarnya sertipikat hak tanggungan dari badan pertanahan. Notaris dalam hal ini mengeluarkan *cover note* tidak sembarang asal memberikan surat keterangan mengenai debitur sebagai pemberi hak tanggungan, dapat dipercaya untuk dicairkan kreditnya. Notaris sebelumnya akan melakukan pengecekan pada badan pertanahan bahwa tanah tersebut sebenarnya telah terdaftar atau dapat memenuhi persyaratan administratif untuk dikeluarkan sertipikat hak tanggungannya.

Pernyataan yang dikemukakan oleh Nomi Chairani Tarigan, S.H. sebagai pejabat Notaris sekaligus sebagai PPAT sependapat dengan Nofi Indawaty, S.H., Sp.N.<sup>35</sup> yang menyatakan bahwa “tidak ada persoalan atau kasus hukum yang akan muncul kemudian atau dengan kata lain tidak mungkin bagi Bank tidak akan memperoleh sertifikat hak tanggungan, untuk kemudian dicatat juga dalam buku tanah hak tanggungan pada Badan Pertanahan.” *Cover note* cuma ditarik dasar penilaian, bahwa dengan adanya *cover note*, Notaris sebagai pejabat yang akan melaksanakan peningkatan dari SKMHT menjadi APHT, sudah jelas dan tidak mungkin akan ada masalah, sehingga sertifikat hak tanggungannya tidak akan dikeluarkan oleh badan pertanahan.

Sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (3) bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan.” Apabila tanah yang belum terdaftar, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (4) bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan”.

Bank tampaknya tidak mengikuti mekanisme yang ditentukan dalam UUHT sehingga dengan cepat saja mengeluarkan, berani mencairkan kredit tanpa melihat bahwa perjanjian kredit tidak diikat dengan hak tanggungan yang sempurna sehingga jika dipandang secara hukum memang pada kenyataannya *cover note* tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna.

*Cover note* tidak akan dijadikan sebagai bukti agunan oleh Bank, karena pasti Bank akan memperoleh sertipikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan. Apabila debitur itu wanprestasi yang akan menyebabkan kreditnya macet, karena suatu waktu juga Bank tetap akan

<sup>34</sup> Hasil wawancara dengan Nomi Chairani Tarigan, S.H. selaku Notaris dan PPAT di Jl. Palang Merah No. 86 Medan, pada tanggal 14 Mei 2016, pukul : 11.30 WIB.

<sup>35</sup> Hasil wawancara dengan Nofi Indawaty, S.H., Sp.N. selaku Notaris dan PPAT di Jl. Brigjend Katamsjo No. 132 Medan, pada tanggal 14 Mei 2016, pukul 08.20 WIB.

memperoleh sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan hukum yang dapat mengikat perjanjian atau pencairan kredit dengan objek jaminan hak tanggungan.<sup>36</sup>

Sebagaimana dalam sertifikat hak tanggungan, Bank akan memiliki kekuatan hukum untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan jika debitur pada akhirnya tidak mampu mengembalikan kredit pinjaman, maka tidak dipermasalahkan lagi *cover note*-nya. Bank tetap jauh dari ancaman pinjaman yang tidak akan dikembalikan oleh debitur. Dengan sertifikat hak tanggungan artinya Bank tetap memiliki kedudukan yang diutamakan atau didahulukan pemegangnya (*preferent*).

Bank sebagai pihak yang mencairkan kredit tidak hanya dengan *cover note*, tetapi harus benar memiliki keyakinan atau kepercayaan pada objek jaminan debitur yang akan keluar kelak sertifikat hak tanggungannya. Bahkan menurut Bahsan (2008: 147) mengemukakan pentingnya pengawasan terhadap jaminan kredit, yang mestinya dilakukan terus menerus, selama tanah tersebut menjadi objek jaminan.

Bank melakukan pengawasan terhadap objek jaminan kredit secara terus menerus untuk jaminan yang sudah nyata-nyata diikat dengan sertifikat hak tanggungan. Apalagi yang baru sementara dalam proses menuju diterbitkannya sertifikat hak tanggungan Bank akan menerapkan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi kehilangan hak dari Bank sebagai penerima hak tanggungan yang diutamakan.

Bank biasanya mencari sumber, *history*, kejelasan bukti kepemilikan, bahkan oleh Bank mendapat keterangan dari tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut melalui permintaan tanda tangan dari semua pemilik yang berdekatan dengan batas-batas tanah tersebut, selebihnya juga mendapat keterangan melalui tanda tangan dari kepala desa/ camat/ lurah dimana tanah yang menjadi objek jaminan tersebut terletak wilayahnya.<sup>37</sup>

Apabila ditinjau secara hukum, *due process of law* dari sertifikat hak tanggungan sehingga dapat mengikat secara sempurna perjanjian kredit yang diikuti dengan perjanjian pengikatan jaminan hak tanggungan, kepastian hukumnya dan mengikatnya para pihak baru bisa lahir ketika sertifikat hak tanggungan lahir dengan didaftarkannya pada badan pertanahan.

Alasan dari Bank yang bersangkutan dengan tetap mengeluarkan kredit bagi debitur dimotori juga oleh rasa ketakutan dan persaingan dari Bank lain sehingga nasabahnya yang akan menjadi sumber pendapat atau penambahan laba bagi Bank akan pergi. Maka hanya dengan *cover note* Bank sudah berani mencairkan kredit. Laba yang diperoleh dari nasabah baik nasabah peminjam maupun nasabah yang menyimpan sejumlah tabungan di Bank. Oleh sebab itu Bank berani mengeluarkan kredit setelah ada *cover note* sebagai pernyataan sepihak dari Notaris.<sup>38</sup>

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>39</sup> Berdasarkan pendapat tersebut, maka perlindungan hukum bagi kreditur terhadap debitur dengan jaminan tanah SK Camat jika debitur wanprestasi yaitu dengan adanya *cover note* dari Notaris yang memberikan keyakinan kepada bank bahwa tanah tersebut akan segera disertipikatkan dan sebagai dasar dalam hal untuk mengeksekusi jaminan tersebut.

#### IV. KESIMPULAN

##### A. Kesimpulan

1. Surat/akta yang dikeluarkan oleh Camat terhadap tanah merupakan kepastian terhadap kepemilikan seseorang bukan terhadap hak atas tanah tersebut. Apabila dikaji berdasarkan teori kepastian hukum menurut Utrecht bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan *kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh Negara bahwa hanya tanah dengan sertifikat yang mempunyai kepastian hak sedangkan surat keterangan yang lain hanya suatu kepastian kepemilikan.
2. Proses pengikatan kredit yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja kepada debitur dengan jaminan tanah SK Camat sudah sesuai

<sup>36</sup> Hasil wawancara dengan Rozi selaku *Account Officer* di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Medan SM. Raja, pada tanggal 10 Mei 2016, pukul : 11.11 WIB.

<sup>37</sup> Hasil wawancara dengan Novira selaku Petugas Administrasi di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Medan SM. Raja, pada tanggal 11 Mei 2016, pukul : 10.18 WIB.

<sup>38</sup> Hasil wawancara dengan Edy Suriyanto selaku *Supervisor Officer* di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Medan SM. Raja, pada tanggal 10 Mei 2016, pukul : 09.20 WIB

<sup>39</sup> Satjipto Rahardjo, *Op.Cit*.

dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dengan mensyaratkan adanya jaminan sebagai penjamin resiko, proses tersebut dilakukan dengan cara debitur mengajukan permohonan, menyiapkan dokumen-dokumen yang disyaratkan, menunjuk petugas untuk memeriksa *cashflow* usaha di lapangan, analisa memorandum, persetujuan pimpinan cabang, pembuatan perjanjian oleh notaris disertai dengan *cover note* dan pencairan dana. Proses pengikatan kredit oleh bank berbeda-beda pada setiap bank tergantung pada persyaratan dan kebijakan intern di dalam bank tersebut dengan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Proses pengikatan kredit dengan jaminan tanah SHM hanya terletak pada *cover note* yang dibuat oleh Notaris kepada Bank sebagai janji Notaris untuk segera mensertipikatkan tanah tersebut jika tanah tersebut masih dalam bentuk Surat Keterangan Camat sedangkan bagi tanah SHM, tugas Notaris yang merangkap jabatan menjadi PPAT hanya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dimana akta dan surat tersebut hanya dapat diberikan kepada tanah yang punya sertipikat yang didaftarkan di Badan Pertanahan Negara.

3. Pemberian Kredit dengan jaminan tanah SK (Surat Keterangan) Camat dilakukan dengan mengharuskan kepada debitur untuk segera mensertipikatkan tanah jaminan tersebut, namun pinjaman kredit dapat dicarikan oleh Bank jika debitur menyetujui untuk mensertipikatkan tanah tersebut dengan biaya dari debitur sehingga Notaris dapat membuat *cover note* sebagai janji notaris untuk mensertipikatkan tanah yang masih berstatus SK Camat selain berfungsi sebagai kepastian hukum dari pencairan dana oleh bank juga berguna sebagai dasar perlindungan hukum bagi kreditur untuk mengeksekusikan jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi.

#### B. Saran

1. Tanah yang masih berstatus SK Camat sebaiknya segera disertipikatkan untuk menjamin kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah sehingga mempunyai kekuatan hukum penuh sebab tanah yang masih menggunakan SK Camat tidak mempunyai kepastian hukum penuh dalam kepemilikan tanah karena tidak memenuhi prosedur pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Proses pemberian kredit oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Medan SM. Raja sudah sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia tetapi perlu adanya prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) serta menggunakan prinsip KYC (*Know Your Customer*) dalam mengenali debitur terutama mengenai *cashflow* dari usaha debitur agar tidak terjadi resiko di kemudian hari seperti kredit macet.
3. Perlu adanya aturan mengenai kewenangan Notaris dalam membuat *cover note* agar terpenuhi asas legalitas Notaris dalam melakukan tindakan hukum sebab Notaris dalam hal ini memberikan dasar kepastian hukum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum. Dalam hal mengeksekusi jaminan sebaiknya dilakukan dengan musyawarah antara debitur dan kreditur untuk tidak segera melelang jaminan tersebut yaitu salah satunya dengan melakukan penyelamatan kredit macet dapat berupa *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali) dan *restructuring* (penataan kembali).

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

- Alfons, Maria. 2010. *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*. Malang : Universitas Brawijaya.
- Ali, Abdullah Yusuf. 1993. *Al-Qur'an Terjemahan dan Tafsirnya*, Terjemahan Ali Audah. Jakarta : Pustaka Firdaus.
- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2006. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Atmosudirjo, S. Prajudi. 1994. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Bachsan, M. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : Rejeki Agung.
- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.



- Badruzaman, Mariam Darus. 1998. *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia Dalam Hukum Jaminan Indonesia Seri Dasar Hukum Ekonomi 04*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 1987. *Bab-bab tentang Creditverband, Gadai, dan Fiducia*. Cetakan IV. Bandung : Alumni.
- Badudu, J.S. dan Sutan Muhammad Zain. 1996. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Bungi, Burhan. 2003. *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*. Jakarta : PT. Grafindo Persada.
- Djumhana, Muhammad. 1997. *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Fahmi, Irham. 2014. *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*. Bandung : Alfabeta.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum (normatif dan empiris)*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Hadisoeparto, Hadi. 1984. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta : Liberty.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya : PT. Bina Ilmu.
- Handoko, Widhi. 2014. *Kebijakan Hukum Pertanahan. Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Yogyakarta : Thafa Media.
- Harsono, Boedi. 2001. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Perkembangan Pemikiran dan Hasilnya Sampai Menjelang Kelahiran Undang-undang Pokok Agraria Tanggal 24 September 2007*. Jakarta : Universitas Trisakti.
- Helena. 2007. *Eksistensi Dan Kekuatan Alat Bukti Alas Hak Berupa Alat Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Atau Camat Studi di Kabupaten Deli Serdang*, Naskah Publikasi. Medan : Program Magister Kenotariatan Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara.
- HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grasindo Prasada.
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalahan Hukum Tanah*, Jakarta : LPHI.
- Ibrahim, Johny. 2005. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Bayu Media.
- Isnaini, Moch. 1996. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Kamello, Tan. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia*. Bandung : PT. Alumni.
- \_\_\_\_\_. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung : PT. Alumni.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. 2005. Edisi Ketiga. Jakarta : Balai Pustaka.
- Kartohadiprodjo, Soediman. 2009. *Pancasila Sebagai Pandangan Hidup Bangsa Indonesia*. Bandung : Diktat Kuliah PDIH.
- Lopa, Baharuddin. 1980. *Al Qur'an dan Hak-Hak Asasi Manusia*. Surabaya : Bina Ilmu.
- Lubis, M Solly. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung : CV. Mandar Maju.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Edisi Revisi. Bandung : CV.Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Moleong, J. Lexy. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja, 2004. *Kedudukan berkuasa dan Hak Milik dalam Sudut Pandang KUHPerduta*. Jakarta : Prenada Media.
- Nazir. 2005. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Parlindungan, A.P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (PP No 37 tahun 1997)*. Cetakan keempat. Bandung : Penerbit Mandar Maju.
- Parsons, Wayne. 2006. *Public Policy, An Introduction to the Theory and Practice of Policy Analysis*. Terjemahan Tri Wibowo Budi Santoso. Jakarta : Kecana.
- Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia (PAPI) 2001.
- Prijanto, Budi. 2005. *Piutang*. Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Gunadharma.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Cirta Aditya Bakti.
- Rasjidi, Lili, dan I.B. Wysa Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung : Remaja Rosdakarya.

- Rato, Dominikus. 2010. *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta : Laskbang Pressindo.
- Sabiq, Sayyid. 1980. *Sumber Kekuatan Islam*. Terjemahan Salim Bahreisy dan Said Bahreisy. Surabaya : Bina Ilmu.
- Satrio, J. 1996. *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1989. *Perspektif Sosial dalam Pemahaman Masalah-Masalah Hukum*. Semarang : Penerbit CV. Agung.
- Soerodjo, Irwan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arkola.
- Sofwan, Soedewi Sri Masjchoen. 1980. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*. Jakarta : BPHN Departemen Kehakiman RI.
- Subekti, R. 1996. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2010. *Rekonstruksi Politik Hukum, Hak Atas Air Pro Rakyat*. Malang : Surya Pena Gemilang.
- Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta : Penerbit Buku Kompas.
- Sutarno. 2005. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Jakarta : Alfabeta.
- Sutedi, Adrian. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Sukanti, Arie dan Markus Gunawan. 2009. *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Syahrani, Ridwan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Taswan. 2003. *Akuntansi Perbankan Transaksi dalam Valuta Rupiah*. edisi revisi. Yogyakarta : UPP AMPYKPN.
- Tobing, Riduan dan Nikholaus Bill. 2003. *Kamus Istilah Perbankan*. Jakarta : Atalya Rileni Sudeco.
- Wahid, Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta : Republika.
- Waluyo, Bambang. 1996. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Zarqoni, Muhammad Machfudh. 2015. *Hak Aatas Tanah*. Jakarta : PT. Prestasi Pustakaraya.

#### B. Jurnal/Makalah/Skripsi

- Abrahaman Yazdi Martin. 2009. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemberian kredit Dengan Jaminan Fidusia RIG*. Skripsi. Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Barda Nawawi Arief, *Perlindungan Korban Kejahatan Dalam Proses Peradilan Pidana*, (Jurnal Hukum Pidana dan Kriminologi, Vol. I/No. 1/1998), hlm 16-17.
- Suteki, *The Non Enforcement of Law, Strategi Menembus Kebuntuan Legalitas Formal Melalui Partial dan Sporadic Enforcement*, Makalah Presentasi pada Sidang Guru Besar UNDIP, dalam rangka pengusulan jabatan Guru Besar, Semarang 2010, hlm. 11.
- Yudi Setiawan, *Hak Pakai Atas Tanah Negara Sebagai Objek Hak Tanggungan*, Jurnal IPTEK Pertanahan Vol. VI Nomor 2 Tahun 2006, (Jakarta : Puslitbang BPNRI, 2006), hlm. 44.

#### C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria.
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Undang-undang Perbankan..
- Undang-undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan.
- Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Kecamatan.
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### D. Internet



- Andi Sufiarma, *Surat Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, diakses dari <http://fiaji.blogspot.com/2016/05/surat-di-bawah-tangan-sebagai-dasar.html>, pada tanggal 28 Juni 2016, pukul : 17.02 WIB.
- Hafni R. *Tujuan Pembangunan Nasional dan Pertumbuhan Ekonomi*. Diakses dari <http://www.materisma.com/2014/09/tujuan-pembangunan-nasional-dan-ekonomi.html> pada tanggal 06 Januari 2016 pukul 16.05 WIB.
- Law Skripsi. *Eksistensi Dan Kekuatan Alat Bukti Alas Hak Berupa Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi Yang Dibuat Di hadapan Notaris Atau Camat (Studi Di Kabupaten Deli Serdang)*. Diakses dari [http://www.lawskripsi.com/index.php?option=com\\_content&view=Article&id=232&Itemid=232](http://www.lawskripsi.com/index.php?option=com_content&view=Article&id=232&Itemid=232), pada Tanggal 07 Januari 2015, pukul 13.42 WIB.
- Sejarah Bank Rakyat Indonesia, diakses dari <http://www.bri.co.id/articles/9>, pada tanggal 10 Mei 2016, pada tanggal 20.23 WIB.
- Tujuan Pembangunan Nasional dan Pertumbuhan Ekonomi. Diakses dari <http://www.materisma.com/2014/09/tujuan-pembangunan-nasional-dan-ekonomi.html> pada tanggal 06 January 2016 pukul 16.05 WIB.
- Visi dan Misi PT. Bank Rakyat Indonesia, diakses dari <http://www.bri.co.id/articles/9>, pada tanggal 10 Mei 2016, pada tanggal 21.40 WIB.