**Jurnal Hukum**

**KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI (AJB) KEPEMILIKAN TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT MIKRO DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk**

Nama :Yuki Dwiyanti Permatasari

NPM :148040009

**ABSTRAK**

Pentingnya peranan kredit perbankan dalam pengendalian moneter dan kegiatan perekonomian, maka berbagai kebijakan telah ditetapkan oleh Bank Indonesia untuk menciptakan suatu sistem perkreditan yang sehat Pentingnya peranan kredit perbankan dalam pengendalian moneter dan kegiatan perekonomian, maka berbagai kebijakan telah ditetapkan oleh Bank Indonesia untuk menciptkan suatu sistem perkreditan yang sehat Pentingnya peranan kredit perbankan dalam pengendalian moneter dan kegiatan perekonomian, maka berbagai kebijakan telah ditetapkan oleh Bank Indonesia untuk menciptkan suatu sistem perkreditan yang sehat Pentingnya peranan kredit perbankan dalam pengendalian moneter dan kegiatan perekonomian, maka berbagai kebijakan telah ditetapkan oleh Bank Indonesia untuk menciptkan suatu sistem perkreditan yang sehat Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa jaminan disini berarti modal material maupun imaterial apabila melihat ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, menyatakan : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.” Pasal 1131 KUH Perdata dapat penulis simpulkan bahwa hak-hak tagihan seorang kreditur dijaminkan dengan semua barang yang sudah ada ), artinya yang sudah ada pada saat perjanjian dibuatHasil penelitian adalah Kredit yang diselenggarakan oleh Bank Rakyat Indonesia memilki peran dan krotribusi yang cukup besar dalam perekonomian Indonesia, yaitu menyediakan lapangan kerja terbesar dan menyumbangakan pembentukan produk domestik bruto (PDB) pada Tahun 2012. Dalam lima tahun mendatang pemerintah mengupayakan peningkatan kontribusi UMKM dalam perekonomian, salah satu program pemerintah dalam meningkatkan peran Salah satu kegitan manusia untuk meningkatkan taraf hidupnya disebut usaha ekonomi. Jika berbicara tentang ekonomi, bisa dikatakan bahwa kehidupan selalu berkaitan dengan ekonomi.

Kata Kunci :Kepastian Hukum Akta Jual Beli sebagai Jaminan Kredit

**ABSTRACT**

Importance of the role of bank credit in monetary control and economic activity, the various policies have been established by Bank Indonesia to create a sound credit system The importance of the role of bank credit in monetary control and economic activity, the various policies have been established by Bank Indonesia to create a credit system The importance of the role of bank credit in monetary control and economic activity, the various policies have been established by Bank Indonesia to create a healthy credit system The importance of the role of bank credit in monetary control and economic activity, the various policies have been established by Bank Indonesia to create a healthy credit system Law Number 10 Year 1998 on Amendment to Act Number 7 of 1992 concerning Banking, that the guarantee here means material or immaterial capital if see the provisions of Article 1131 of the Civil Code, stating: "All material possessions of the debtors, both movable and immovable, existing or new, will be there in the future, to be borne by all personal engagements." Article 1131 Civil Code can authors conclude that the billing rights of a creditor are guaranteed with all existing goods), meaning that which already existed at the time of the agreement was made. The result of the research is Credit held by Bank Rakyat Indonesia has a significant role and contribution in the Indonesian economy, which is to provide the largest employment and contributes to the formation of gross domestic product (GDP) in 2012. In the next five years the government seeks to increase the contribution of MSMEs in the economy, one of the government programs in increasing the role One of the human activities to improve their lives called economic business. If talking about the economy, it can be said that life is always related to

Keywords: Legal Certainty of Sale and Purchase Deed as Credit Guarantee

**Jurnal Hukum**

1. **PENDAHULUAN**
2. Latar Balakang Penelitian

Dunia bisnis merupakan topik yang paling banyak dibicarakan diberbagai forum baik Nasional maupun Internasional, sebab tolok ukur kemajuan dari suatu Negara adalah kemajuan ekonominya. Banyak perusahaan bergerak dalam dunia bisnis mulai dari pengusaha kecil, pertanian, industri, perumahan, keuangan dan usaha lainnya. Masalah pokok yang sering dihadapi oleh setiap perusahaan yang bergerak dalam bidang apapun tidak pernah lepas dari masalah modal untuk membiayai usahanya baik itu perusahaan yang baru berdiri maupun perusahaan yang sudah berjalan bertahun-tahun. Perusahaan yang bergerak dibidang keuangan yang memegang peran yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan dana.

Ada lima kriteria tertentu yang harus dipenuhi debitur yang disebut dengan lima nalisis kredit ( The Five C’s of Credit Analysis). )

Kelima kriteria itu dalah sebagai berikut :

1. Watak (Character)

Watak debitur yang dinilai adalah kepribadiannya, moral dan kejujuran dalam mengajukan permohonan kredit, karena debitur yang berwatak buruk tidak dapat dipercaya, padahal syarat pemberian kredit yang utama adalah kepercayaan .

1. Kemampuan (capacity )

Kemampuan yang dinilai adalah kemapuan debitur dalam mengembalikan,memimpin dan menguasai bidang usahanya serta kemampuannya melihat prospek masa depan sehingga usaha permohonan yang dibiayai dengan kredit itu berjalan baik dan menguntungkan .

1. Modal (capital )

Sebelum mengajukan permohonan kredit kepada Bank, pemohon diwajibkan telah memiliki modal sendiri dan bukan tergantung sepunuhnya kepada kredit bank disini kredit dari bank hanya bersikap melengkapi dan bukan pokok .

1. Kondisi ekonomi (conditional of economic)

Kondisi ekonomi disini adalah kondisi ekonomi pemohon untuk mengetahui apakah dengan kondisi ekonominya yang sekarang pemohon memiliki kesanggupan untuk mengembalikan pinjamannya .

1. Jaminan (Collateral)

Jaminan disini berarti kekayaan yang dapat dikaitkan sebagai jaminan guna kepastian pelunasan dikemudian hari jika penerimaan kredit tidak melunasi hutangnya ).

Atas itikad baik debitur dan kemampuannya dari debitur itikad baik sifatnya kualitatif tidak mudah untuk mengukurnya, sedangkan kemampuan dapat dianalisis dari pendapatan debitur dalam berusaha atau pendapatan dari pekerjaannya seorang pemohon kredit .

Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan :

“Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu sumber pemberian kredit, maka apabila diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.”

Kesimpulannya bahwa jaminan disini berarti modal material maupun imaterial apabila melihat ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, menyatakan : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.” Pasal 1131 KUH Perdata dapat penulis simpulkan bahwa hak-hak tagihan seorang kreditur dijaminkan dengan semua barang yang sudah ada ), artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat ;

1 semua barang yang akan datang; disini berarti barang-barang yang pada saat pembuatan hutangnya belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi kemudian menjadi miliknya dengan demikian perkataan lain hak kreditur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur,asal kemudian benar-benar menjadi miliknya .

2. baik barang yang bergerak maupun tidak bergerak .

hal ini menunjukkan bahwa piutang kreditur memilih seluruh harta debitur tanpa terkecuali,maka Bank dalam memberikan kredit disamping jaminan kredit berupa keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan debitur, bank perlu meminta agunan/jaminan tambahan yaitu benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak yang memilki nilai dan dokumen yang jelas dan jaminan immateriil. )

Pada prinsipnya suatu penyaluran kredit tidak selalu harus dengan jaminan kredit, sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki debitur pada dasarnya sudah merupakan jaminan atas prospek usaha sendiri hanya saja, jika suatu kredit dilepas tanpa agunan, maka kredit itu akan memiliki risiko yang sangat besar karena investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula, jika hal ini terjadi maka bank akan rugi sebab dana yang disalurkan berpeluang untuk tidak dapat dikembalikan jadi fungsi jaminan adalah memberikan hak kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil perjualan barang-barang jaminan tersebut bila debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan .

Jaminan kredit dari seorang calon debitur haruslah :

a. secured, artinya terhadap jaminan kredit tersebut dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang- undangan yang berlaku, sehingga apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka bank mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum .

b. marketable, artinya apabila jaminan tersebut harus tahu perlu dieksekusi, maka jaminan kredit tersebut dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi hutang debitur . )

R. Soebekti berpendapat bahwa : jaminan yang ideal (baik ) tersebut terlihat dari:

a. dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan ;

b. tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan ) usahanya;

**Jurnal Hukum**

c. memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa yaitu bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitur. Dengan demikian perlu dibuat suatu

perjanjian pengikatan jaminan antara debitur dan kreditur mengenai bentuk pengikatan jaminan tersebut adalah tergantung dari jenis benda yang akan menjadi jaminan apakah benda bergerak atau benda tidak bergerak . )

Sejalan dengan pembahasan di atas, maka dalam hal ini yang dipertanggungkan menggunakan Akta Jual Beli (AJB), maka AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu aspek legal dalam setiap transaksi. Jika tidak punya AJB, akan mengalami kesulitan dalam mengurus sertifikat di Kantor Pertanahan. Pembelian sebuah lahan tanah harus melalui berbagai proses tahapan. Proses ini dimulai dari pemeriksaan keabsahan tanah sampai penyerahan sertifikat. Dalam melakukan proses tersebut.

Fungsi AJB merupakan bukti autentik secara hukum, untuk membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas, tetapi tidak hanya itu, berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebab dalam penerbitan sertifikat untuk pemilik baru, AJB harus turut disertakan. Pihak Kantor Pertanahan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat akan menanyakan AJB yang disyaratkan dalam pendaftaran. Seperti pada umumnya surat perjanjian, AJB membutuhkan adanya dua pihak yang terkait, yaitu pembeli dan penjual, tetapi tidak semua orang bisa berwenang untuk berfungsi sebagai penjual dan pembeli. “Jika salah satu pihak merupakan orang yang tidak berwenang, maka AJB batal demi hukum”. Dalam praktik perbankan untuk lebih mengamankan dana disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan

**Jurnal Hukum**

kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relaitif tinggi .

1. **Rumusan masalah**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana Kedudukan Hukum Akta Jual Beli (AJB) Kepemilikan Tanah Terhadap Jaminan Kredit Mikro di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ?

2. Bagaimanakah Kepastian Hukum dalam Pengikatan Perjanjian Kredit Mikro Apabila Menggunakan Jaminan Akta Jual Beli (AJB) Tanpa Jaminan Fidusia di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ?

3. Kendala Apa yang Akan Timbul Apabila Terjadi Kemacetan Terhadap Pinjaman Kredit Mikro yang Jaminannya Menggunakan Akta Jual Beli (AJB) dan Cara Penyelesaiannya?

1. **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptis analisis yaitu spesifikasi penelitian yang menggambar masalah yang diteliti, dengan pendekatan yuridis normatif data yang diperoleh dari sumberhukum sekunder yang dijadikan bahan hukum primer berupa Undang- Undang, buku jurnal . data yang diperoleh dari studi lapangan dan studi lapangan dan studi dokumen kemudian dianalisis secara yuridis kualitatif , yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis dengan tidak menggunakan rumus matematis

**Jurnal Hukum**

**PEMBAHASAN**

1. **AKTA JUAL BELI (AJB) KEPEMILIKAN TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT MIKRO DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk**

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (BRI atau Bank 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 lembaga keuangan yang melayani orang-orang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI.

Pada periode setelah kemerdekaan Republik Indonesia, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun 1946, Pasal 1 disebutkan bahwa BRI adalah sebagai Bank Pemerintah pertama di Republik Indonesia. Dalam masa perang mempertahankan kemerdekaan pada Tahun 1948, kegiatan BRI sempat terhenti untuk sementara waktu dan baru mulai aktif kembali setelah perjanjian Renville pada Tahun 1949, dengan berubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat. Pada waktu itu melalui PERPU No. 41 Tahun 1960 dibentuklah Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN), yang merupakan peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan Nederlandsche Maatschappij (NHM). Kemudian berdasarkan Penetapan Presiden (Penpres) No. 9 Tahun 1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan. Setelah berjalan selama satu bulan, keluar Penpres No. 17 Tahun 1965 tentang Pembentukan Bank Tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam ketentuan baru itu, Bank Indonesia Urusan Koperasi, Tani dan Nelayan (eks BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia unit II bidang Rural, sedangkan NHM menjadi Bank Negara Indonesia unit II bidang Ekspor Impor (Exim).

Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 1992 status BRI berubah menjadi Perseroan Terbatas. Kepemilikan BRI saat itu masih 100% di tangan Pemerintah Republik Indonesia. Pada Tahun 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham bank BRI, sehingga menjadi perusahaan publik dengan nama resmi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mengalami beberapa perubahan yaitu:

Anggaran Dasar PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, yang seluruh perubahannya dimuat dalam Akta No. 51 tanggal 26 Mei 2008 yang telah disetujui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No.AHU-48353.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 06 Agustus 2008 beserta perubahan-perubahannya. Akta Penyertaan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan (Persero) PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Rakyat Indoesia (Persero) Tbk No. 51 tanggal 26 Mei 2008. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan Perseroan (Persero) PT Bank Rakyat Indonesia Tbk disingkat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Nomor 7 Tanggal 13 Februari 2009. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan Perseroan (Persero) PT Bank Rakyat Indonesia Tbk disingkat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Nomor 4 Tanggal 2 Februari 2009. PT. BRI (Persero) yang didirikan sejak Tahun 1895, didasarkan pelayanan pada masyarakat kecil sampai sekarang tetap konsisten, yaitu dengan fokus pembiayaan kepada Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM). )

**Jurnal Hukum**

B. Bidang Usaha Bank Rakyat Indonesia (Persero)Tbk

Sampai sekarang Bank Rakyat Indonesia (Persero), yang didirikan sejak Tahun 1895, tetap konsisten memfokuskan pada pelayanan kepada masyarakat kecil, diantaranya dengan memberikan fasilitas kredit kepada golongan pengusaha kecil. Hal ini antara lain tercermin pada perkembangan penyaluran KUK (Kredit Usaha Kecil) pada Tahun 1994 sebesar Rp. 6.419,8 miliar yang meningkat menjadi Rp. 8.231,1 miliar pada Tahun 1995 dan pada Tahun 1999 sampai dengan bulan September sebesar Rp. 20.466 miliar.

Seiring dengan perkembangan dunia perbankan yang semakin pesat, maka sampai saat ini BRI melayani seluruh nasabah melalui 9.808 Unit Kerja dan jaringan e-channel yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. BRI mengoperasikan 7 jenjang kantor pelayanan, terdiri dari Kantor Pusat, 18 Kantor Wilayah, 453 Kantor Cabang (termasuk 3 Unit Kerja Luar Negeri), 565 Kantor Cabang Pembantu, 950 Kantor Kas, 5.144 BRI Unit, 2.212 Teras BRI, dan 465 Teras BRI Keliling. Dengan mempertimbangkan kinerja dan potensi bisnisnya selama Tahun 2013, 7 Kantor Cabang Pembantu telah ditingkatkan skala usahanya menjadi Kantor Cabang, 3 Kantor Kas menjadi Kantor Cabang Pembantu dan 43 Teras BRI menjadi BRI Unit. Pada 19 Januari 2013, BRI juga meluncurkan sistem e-Tax, yaitu layanan penerimaan pajak daerah secara online melalui layanan cash management. )

C. Kredit Bank Rakyat Indonesia (Persero)Tbk

Kredit yang diselenggarakan oleh Bank Rakyat Indonesia memilki peran dan krotribusi yang cukup besar dalam perekonomian Indonesia, yaitu menyediakan lapangan kerja terbesar dan menyumbangakan pembentukan produk domestik bruto (PDB) pada Tahun 2012. Dalam lima tahun mendatang pemerintah mengupayakan peningkatan kontribusi UMKM dalam perekonomian, salah satu program pemerintah dalam meningkatkan peran UMKM dalam perekonomian adalah dengan menikatkan kualiatas akses pembiayaaan perbankan kepada UMKM tersebut memerlukan sinergi dan kerjasama yang melibatkan berbagai kementrian / lembaga, pemerintah daerah dan dunia usaha kerjasama tersebut dilengkapi dengan pengembangan skema pembiayaan, basis data dan informasi bersama, serta sistem monitoring dan evaluasi yang terpadu .

**Jurnal Hukum**

Sejak Tahun 2007 sampai Desember kepada 2014 kinerja penyaluran kredit usaha mikro dalam memberikan pembiayaan sangat baik yaitu sebesar Rp. 178,8 triliun dengan total debitur, sedangkan pada Tahun 2014 , jumlah kredit yang dapat disalurkan adalah Rp. 40,2 triliun kepada 2,4 juta debitur, pencapaian ini telah melapaui target peyaluran dana tahunan. Memperhatikan arah kebijakan pemerintah dan mempertimbangankan pencapaian kredit mikro atau UMKM selama tujuh tahun terakhir ini, Presiden telah menetapkan Keputusan Presiden Nomor 19 Tahun2015 tentang Komite Kebijakan Pembiayaan UMKM, bahwa dalam rangka melaksanakan keputusan presiden tersebut telah ditetapkan pedoman pelaksanaan KUR atau UMKM bagi pembiayaan usaha mikro kecil dan menengah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Pedoman 146/PMK.50/2015 tanggal 30 Juli 2015, perihal tata cara pelaksaan susbsidi bunga untuk UMKM

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dalam rangka pembangunan pelayanan usaha berskala mikro, sekaligus mengantisipasi persaingan serta untuk mendukung program pemerintah, Direksi memandang perlu untuk mengatur kembali ketentuan pelayanan UMKM yang dapat dilayani di BRI unit yaitu :

1. Kredit : penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan debitur KUR mikro yang mewajibkan untuk melunasi piutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga .

2. Penerimaan jaminan : PT BRI (Perseroan )Tbk, yang salah satu usahanya antara lain memberikan fasilitas kredit kepada usaha mikro dalam memberikan fasilitas kredit tersebut BRI menanggung risiko kerugian yang timbul dari adanya ketidakpastian atas pelunasan kredit tersebut .

3. Penjamin : perusahaan yang memberikan penjaminan atas kredit program yang ditetapkan / ditunjukan oleh Menteri Bidang Perekonomian selaku ketua komite kecil dan kebijakan pembiayaan bagi usaha mikro kecil , kecil dan menengah sebagai penjamin KUR mikro

4. Calon terjamin/calon debitur KUR mikro : pengusaha mikro yang memilki usaha produktif, layak namun tidak memiiki anggunan yang mengcover 100 % plafond pinjaman

5. Coverage penjamin : besarnya maksimal prosentase risiko penjaminan atas kredit yang disalurkan oleh penerima jaminan (BRI), yang dapat dijamin oleh penjamin yaitu sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari baki debet / outstanding kredit dan maksimal 70% dari plafond max KUR

6. Imbal jasa penjamin : sejumlah uang yang diterima oleh penjamin dari penerima jaminan atas penjaminan KUR mikro yang di berikan .

7. Risiko sendiri penerima :bagian dari jumlah kerugian penerima jaminan yang tidak dijamin oleh penjami

D. Objek Kredit Usaha Rakyat Mikro antara lain,

1. Pengertian Usaha Mikro

Salah satu kegitan manusia untuk meningkatkan taraf hidupnya disebut usaha ekonomi. Jika berbicara tentang ekonomi, bisa dikatakan bahwa kehidupan selalu berkaitan dengan ekonomi. Ekonomi yang baik dapat digunakan sebagai penunjang taraf kehidupan manusia. Setiap orang tentunya menginginkan kehidupan ekonomi yang baik dan mencukupi. Segala upaya dan usaha pun dillakukan untuk mendapatkan peningkatan ekonomi. Salah satu usaha yang banyak dilakukan oleh masyarakat kelas ekonomi menengah ke bawah dengan modal sedikit disebut usaha mikro.

2. Definisi Usaha Mikro,

Usaha Mikro adalah usaha yang bersifat menghasilkan pendapatan dan dilakukan oleh rakyat miskin atau mendekati miskin, sedangkan Pengusaha Mikro adalah orang yang berusaha di bidang usaha mikro. Ciri-ciri usaha mikro antara lain: ”modal usahanya tidak lebih dari Rp 10 juta (tidak termasuk tanah dan bangunan), tenaga kerja tidak lebih dari lima orang dan sebagian besar menggunakan anggota keluarga/kerabat atau tetangga, pemiliknya bertindak secara naluriah/alamiah dengan mengandalkan insting dan pengalaman sehari-hari

Terkait pengembangan usaha mikro, dapat diklasifikasikan sebagai berikut : Kelompok Usaha Mikro (KUM), yaitu sekelompok orang yang bersepakat untuk saling membantu dan bekerjasama dalam membangun sumber pelayanan keuangan dan usaha produktif.

**Jurnal Hukum**

1. **ANALISIS KEPASTIAN HUKUM AKTA JUAL BELI (AJB) KEPEMILIKAN TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT MIKRO DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk**

A. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli (AJB) Kepemilikan Tanah Terhadap Jaminan Kredit Mikro di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Perjanjian kredit merupakan dasar kewenangan bank untuk dapat mengendalikan penggunaan kredit oleh nasabah. Yang menyangkut pemberian kreditnya, bank sangat berkepentingan dengan hal-hal yang menyangkut hak-hak bank dan kewajiban-kewajiban nasabah, baik pada saat sebelum kredit diberikan, selama kredit diberikan, dan setelah kredit jatuh tempo. Di dalam perjanjian kredit kepentingan-kepentingan bank yang demikian itu

tetap terjaga. Namun meskipun demikian, diharapkan hak-hak dan kepentingan nasabah sebagai pihak penerima kredit seyogyanya juga harus diberikan perhatian, dalam konteks perjanjian kredit dimaksud.

Lembaga keuangan dalam dunia keuangan bertindak selaku lembaga yang menyediakan jasa keuangan bagi nasabahnya, dimana pada umumnya lembaga ini di atur oleh regulasi keuangan dari pemerintah. Bentuk umum dari lembaga keuangan ini adalah termasuk perbankan, building society (sejenis koperasi di inggris), credit union, pialang saham, aset manajemen, modal ventura, koperasi, asuransi, dana pensiun, pegadaian dan bisnis serupa. Fungsi utama dari bank adalah menyediakan jasa menyangkut penyimpanan nilai dan perluasan kredit. Evolusi bank berawal dari awal tulisan, dan berlanjut sampai sekarang dimana bank sebagai institusi keuangan yang menyediakan jasa keuangan. Sekarang ini bank adalah institusi yang memegang lisensi bank. Lisensi bank diberikan oleh otoriter supervisi keuangan dan memberikan hak untuk melakukan jasa perbankan dasar, seperti menerima tabungan dan memberikan pinjaman.

Bank dalam melaksanakan kegiatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, dalam ketentuan yang tertera dalam undang undang perbankan bahwa lembaga keuangan baik maupun non bank harus menerapkan prinsip kehati hatian dalam pemberian kreditnya sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengatur keharusan penggunaan prinsip kehati-hatian oleh perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya. Ketentuan dalam Pasal 2 tersebut tidak diubah oleh Undang-Undang Perbankan yang baru, Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Untuk eksistensi Bank dalam melaksanakan kegiatan usahanya, semua lembaga keuangan wajib menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut di atas dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Wujud dari penerapan prinsip kehati-hatian, dengan memberlakukan Dasar-Dasar Pemberian Kredit. Prinsip (The five C’s of Credit Analysis) merupakan dasar pemberian kredit. Penyaluran kredit golongan mikro, kecil dan menengah menjadi segmen yang diminati baik oleh industri perbankan maupun jasa keuangan non bank lainnya. Beberapa faktor yang mempengaruhinya tingginya minat industri keuangan tersebut adalah, tingkat risiko kredit yang relatif dapat ditekan, pasar yang cenderung besar dan dapat terus

berkembang, serta persyaratan administratif yang cenderung lebih mudah untuk dipenuhi. Di dalam pelaksanaan pemberian kredit itu, tentunya pihak pemberi kredit, dalam hal ini adalah lembaga keuangan menetapkan persyaratan-persayaratan kepada peminjam atau debitur. Persyaratan itu antara lain adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur dan harus dituangkan dalam perjanjian kredit yang baku atau sudah ditetapkan oleh lembaga keuangan itu sendiri.

Lembaga keuangan dalam memberikan kredit, wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, serta harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko. Dalam pemberian kredit ini lembaga keuangan menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan utang bilamana dikemudian hari debitur cidera janji atau wanprestasi. Jaminan kredit merupakan jaminan akan pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit.

Adapun kegunaan jaminan kredit adalah untuk:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;

2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;

3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.

Benda yang paling umum dipergunakan sebagai jaminan dalam fasilitas pemberian kredit berupa tanah, sebab tanah pada umumnya mudah dijual dan secara ekonomis harganya terus meningkat dibandingkan dengan benda jaminan yang bukan tanah, dan tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan.

Pengertian Hak Tanggungan adalah bertitik tolak dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 sebagai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 apa yang dimaksud dengan pengertian dari hak tanggungan tidak dijumpai, selain di dalam Pasal 51, dikatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 di atur dengan Undang- Undang itu. Dengan mulai berlakunya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis. Hak tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutangnya secara mendahului dari kreditur-kreditur lainnya .

Pada pelaksanaan pemberian kredit yang terjadi di PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk. Ternyata menggunakan jaminan akta Jual Beli sudah tidak masalah, dengan catatan kredit

PT. Bank Rakyat Indonesia,Tbk berani memberikan kredit hingga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). Hal ini tentunya bertentangan dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 26./24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993. Seperti diketahui di atas agunan yang diterima oleh para lembaga-lembaga keuangan tersebut kurang sempurna. karena itu tidak saja

menimbulkan masalah dikemudian hari jika terjadi kemacetan, dan yang tetapi juga apabila kemacetan yang terjadi pada lembaga keuangan sangat tinggi dikhawatirkan lembaga-lembaga keuangan tersebut tidak akan liquid sehingga tingkat kesehatan lembaga tersebut juga akan terganggu. Sedangkan dalam Perbankan pelanggaran prinsip 5C tersebut telah melanggar prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan oleh Bank Yaitu Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Mengenai hal-hal tersebut di atas terdapat pertentangan antara das sollen dan das sein, yakni mengenai prinsip kehati-hatian dalam point coleteral atau jaminan yang bertentangan dengan Perjanjian Kredit PT.Bank Rakyat Indonesia Seharusnya pihak kreditur mempertimbangkan betul-betul apakah kelak, jika debitur cedera janji objek jaminan sertifikat tersebut dapat dilaksanakan eksekusinya.

B. Kepastian Hukum dalam Pengikatan Perjanjian Kredit Mikro Apabila Menggunakan Jaminan Akta Jual Beli (AJB) Tanpa Jaminan Fidusia di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah.

Perjanjian fidusia adalah perjanjian hutang piutang kreditur kepada debitur yang melibatkan penjaminan. Jaminan tersebut kedudukannya masih dalam penguasaan pemilik jaminan. Tetapi untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditur, maka dibuat akta yang dibuat oleh notaris dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Nanti kreditur akan memperoleh Sertifikat Jaminan Fidusia berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian, memiliki kekuatan hak eksekutorial langsung apabila debitur

C. Kendala yang Timbul Apabila Terjadi Kemacetan Terhadap Pinjaman Kredit Mikro yang Jaminannya Menggunakan Akta Jual Beli (AJB) dan Cara Penyelesaiannya

Kendala PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk dalam melaksanakan eksekusi jaminan dengan agunan Akta Jual Beli tanpa dibebani hak tanggungan, apabila terdapat kredit macet. Untuk permasalahan tersebut, hambatan pertama, bank terkadang kesulitan mencari pembeli dari luar yang mau membeli dengan harga tinggi, jika maupun biasanya hanya sebatas Plafon jaminan yang diberikan bank. Hambatan kedua, jika sudah diperoleh pembeli dari pihak colecction, Pihak debitur macet terkadang tidak bersedia menjual.”

Penyelesaian kredit macet terkait Perjanjian kredit bank Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebani Hak Tanggungan di PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk pertama kali yang dilakukan adalah dengan musyawarah, yakni melalui musyawarah dengan debitur. Dimana musyawarah tersebut diharapkan akan tercapai mufakat untuk menjual di bawah tangan, dengan cara mencari pembeli yang dapat dilakukan oleh Pihak kreditur yang diwakili bagian Colection dan dari Pihak debitur macet, jika debitur tidak menginginkan menjual objek agunannya, atau debitur sulit untuk diajak bernegosiasi atau dengan kata lain kata mufakat tidak tercapai, maka pihak Bank BRI dapat menempuh dua jalan, yakni: langkah awal yang dilakukan oleh pihak bank adalah memberikan somasi sampai lima kali atau lebih kepada pihak debitur, dimana isi somasi tersebut menyebutkan pula, jika objek jaminan tersebut tidak segera dieksekusi, maka debitur diwajibkan terus untuk membayar bunga-bunga yang terus bertambah tiap bulannya. Langkah kedua yang dapat dilakukan oleh pihak bank adalah mendatangkan bagian colection bank BRI ke rumah debitur untuk memberikan arahan, dimana arahan-arahan tersebut menjurus pada keinginan pihak bank untuk membantu debitur mencarikan pembeli untuk memperoleh harga tinggi.

Dari pernyataan di atas dapat ditarik kesimpulan, untuk pelaksanaan eksekusi benda tidak bergerak dengan jaminan Petuk, AJB, APHB, sebetulnya eksekusi tetap bisa dilakukan namun dengan jalan musyawarah dengan debitur. Dimana pembeli bisa dari pihak bank BRI atau pembeli bisa dari pihak debitur sendiri. Atas diketemukannya pembeli tersebut dapat digunakan sebagai pelunasan hutang-hutang debitur. Dimana jika harga tersebut lebih tinggi dari hutang ditambah bunga, maka sisa pelunasan hutang tersebut di kembalikan kepada pihak debitur. Pertanyaan berikutnya yang mungkin akan timbul, bagaimana jika debitur tidak mau melepaskan agunannya, atau bagaimana jika musyawarah anatara BRI sebagai kreditur dan debitur tersebut gagal atau tidak tercapai kata mufakat.

Surat kuasa menjual tersebut di buat dalam akta otentik. Notaris memiliki kapasitas sebagai pejabat umum yang dapat membuat akta otentik. Akta yang dibuat oleh Notaris keotentikannya bukan oleh karena Undang-Undang menetapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata,g menyatakan :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga disebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan, dari bukti berupa tulisan tersebut ada bagian yang sangat berharga untuk dilakukan pembuktian, yaitu pembuktian tentang akta. Suatu akta adalah berupa tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya

**Jurnal Hukum**

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. PT. Bank Rakyat Indonesia,Tbk berani memberikan kredit hingga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). Hal ini tentunya bertentangan dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 26./24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993. Seperti diketahui di atas agunan yang diterima oleh para lembaga-lembaga keuangan tersebut kurang sempurna. karena itu tidak saja menimbulkan masalah dikemudian hari jika terjadi kemacetan, dan yang tetapi juga apabila kemacetan yang terjadi pada lembaga keuangan sangat tinggi dikhawatirkan lembaga-lembaga keuangan tersebut tidak akan liquid sehingga tingkat kesehatan lembaga tersebut juga akan terganggu. Sedangkan dalam Perbankan pelanggaran prinsip 5C tersebut telah melanggar prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan oleh Bank Yaitu Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

B. Saran

Berdasarkan apa yang telah diuraikan didalam permasalahan , pembahasan dan kesimpulan tersebut diatas maka dapat diberikan saran- saran sebagai berikut :

1. Terhadap kreditur perlu adanya suatu prosedur tambahan di dalam ketentuan hukum bagi sebuah perusahaan dalam di atas agunan yang diterima oleh para lembaga-lembaga keuangan tersebut kurang sempurna. karena itu tidak saja menimbulkan masalah dikemudian hari jika terjadi kemacetan, dan yang tetapi juga apabila kemacetan yang terjadi pada lembaga keuangan sangat tinggi dikhawatirkan lembaga-lembaga keuangan tersebut tidak akan liquid sehingga tingkat kesehatan lembaga tersebut juga akan terganggu. Sedangkan dalam Perbankan pelanggaran prinsip 5C tersebut telah melanggar prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan oleh Bank Yaitu Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Buku**

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra, AdityaBakti,Bandung,1991

Ahmadi Miru, Hukum Kontrak, Rajawali Pers, Jakarta,2004

AliRidho, *Hukum Dagang*, Alumni, Bandung, 1986

\_\_\_\_\_\_\_, *Hukum Dagang* Alumni, Bandung, 1992

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2003

Burhan Ashofa, *Metode Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004

Budi Untung¸ *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2000

Chidir Ali, *Badan Hukum*, cet.2 Alumni, Bandung, 1999

C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2002

Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000.

Hasanuddin Rahman, Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

H. Man S. Sastrawidjaja, *Bunga Rampai Hukum Dagang* ,P.T Alumni, Bandung,2005

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi revisi, cet. ke-6 Kencana, Jakarta,2011

Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum sekitar Perjanjian Kredit*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1997

J. Satrio, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996

Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 1983