

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 06/05/2023, Diperbaiki: 30/05/2023, Diterbitkan: 02/06/2023

SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH SECARA SPORADIK YANG AKAN DIJADIKAN SEBAGAI DASAR PEMBERIAN PEMBIAYAAN PADA BANK BSI KCP PASAMAN BARAT

Suci Sofiani¹, Rembrandt², M. Hasbi³¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, IndonesiaEmail: sucisofiani94@gmail.com² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia**Corresponding Author: Suci Sofiani**

ABSTRACT

The purpose of land registration according to Article 3 letter of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration is to provide legal certainty and legal protection to holders of rights over a parcel of land. sporadic. The use of this letter is as a form of confirmation that the person concerned has legally controlled the piece of land before applying for a land title application. In most areas of West Pasaman Regency, West Sumatra Province, there are still very many lands that have not been registered or have not been certified. In this writing using empirical juridical method. From the results of the study it was concluded that 1) Bank Bsi KCP Pasaman Barat received collateral in the form of a sporadic statement of physical ownership of land parcels to be collateralized as collateral for KUR loans under 100 million 2). Bank Bsi KCP Pasaman Barat only used the sporadic letter as a guide to becoming collateral for KUR loans because sporadic rights cannot be tied to mortgages and are not sounded in the KUR credit agreement.

Keywords: Land Declaration, Sporadic, Financing.

ABSTRAK

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) merupakan gerbang awal dari pihak yang mendaftarkan tanahnya secara sporadik. Kegunaan dari surat ini ialah sebagai bentuk penegasan bahwa yang bersangkutan telah menguasai sebidang tanah tersebut secara sah sebelum memohon pengajuan hak atas tanah tersebut. Di sebagian besar Daerah Kabupaten Pasaman Barat Provinsi Sumatera Barat masih sangat banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat. Dalam penulisan ini menggunakan metode yuridis empiris. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa 1) Bank Bsi KCP Pasaman Barat menerima agunan berupa Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah secara sporadic untuk

dijaminkan sebagai anggunan untuk pinjaman KUR dibawah 100 juta 2). pihak Bank Bsi KCP Pasaman Barat hanya menjadikan surat sporadik tersebut sebagai pegangan untuk menjadi jaminan pada kredit KUR karena sporadik tidak bisa diikat hak tanggungannya dan tidak dibunyikan dalam akad kredit KUR tersebut.

Kata Kunci: Surat Pernyataan Tanah, Sporadik, Pembiayaan.

PENDAHULUAN

Pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.¹ Tujuan ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.² Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu.

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

Surat pernyataan fisik bidang tanah secara sporadik adalah salah satu dokumen penting yang dibuat ketika sudah memiliki tanah atau bangunan dalam bentuk apapun itu. Sebuah bangunan, apapun peruntukannya, tentu berdiri di atas sebuah tanah. Karenanya menjadi krusial untuk mengukuhkan kepemilikan dari sebuah tanah agar tidak mengundang prahara di kemudian hari. sama halnya dengan status tanah Girik, Tanah Girik merupakan tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Bukti kepemilikan hak atas tanah girik umumnya berupa bukti penguasaan hak atas tanah dari Desa, biasanya dikenal dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau bukti pembayaran pajak atas tanah.³ Peralihan tanah girik ini umumnya berasal dari pewarisan secara turun-temurun. Adapun bidang tanah yang berasal dari hak milik adat (girik) dan belum bersertifikat, penggunaannya dapat dibenarkan meskipun belum didaftarkan ke kantor pertanahan setempat selama tidak melanggar atau melawan hukum Seiring dengan kondisi saat ini dan berdasarkan ketentuan yang ada.

¹ Ibid., Psl.3 huruf a

² Indonesia, Undang Undang Tentang Dasar Dasar Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, TLN 2043, Psl.19 ayat (1)

³ Spacestock “Memahami Apa Itu Tanah Girik, Kekuatan Hukum, dan Cara Mengubah menjadi SHM”. (On-Line) Tersedia di <https://blog.spacestock.com/memahami-apa-itu-tanah-girik/> (10 Maret 2020).

Di sebagian besar Daerah Kabupaten Pasaman Barat Provinsi Sumatera barat masih sangat banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat. masyarakat membutuhkan waktu yang lama jika ingin ke pusat kota dimana pusat pemerintahan berjalan. Pada umumnya masyarakat disana hanya memiliki Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atau Surat Keterangan Tanah (SKT) saja. Walaupun mereka hanya memiliki Surat Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan mereka juga bisa mendapatkan fasilitas kredit karena disalah satu Bank di Kabupaten Pasaman Barat dapat menerimanya sebagai jaminan kredit. Seperti contoh kasus Debitur pada Bank BSI KCP di Kabupaten Pasaman Barat yang menjaminkan Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) untuk mendapatkan fasilitas kredit. Dan dalam perjalanan masa kredit tersebut 2 (dua) bulan menjelang jangka waktu kredit habis Debitur tersebut menunggak pembayaran dan ketika kredit jatuh tempo. Debitur menolak melunasi utangnya dengan beragam alasan. Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Tanah tersebut, tentu memerlukan waktu cukup lama untuk ditingkatkan haknya. Dari kasus tersebut maka perlindungan hukum harus diberikan kepada kreditur yang jaminan kreditnya atas tanah sporadik yang tanahnya belum ditingkatkan hak dan dijadikan jaminan dibawah tangan.

Para pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembiayaan, baik kreditor, debitor, atau pihak lain harus mendapat perlindungan melalui lembaga jaminan yang bisa memberi kepastian hukum bagi semua pihak. Lembaga jaminan merupakan kebutuhan bagi kreditor atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Dalam memberikan kredit, kreditor harus mempunyai keyakinan bahwa dana yang dipinjamkan masyarakat harus dapat kembali tepat waktu beserta dengan bunganya dan sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian kredit. Bank dalam menyalurkan kredit harus memperhatikan prinsip 5C, yaitu: Character (watak), Capacity (kemampuan), Capital (modal), Collateral (jaminan), dan Condition of Economy (kondisi ekonomi). Salah satu dari lima prinsip tersebut yaitu Collateral (jaminan) mensyaratkan harus adanya jaminan dalam perjanjian kredit. Hal ini dimaksudkan sebagai solusi hukum untuk menjamin kepastian pengembalian pinjaman tersebut.

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

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul

dari suatu perikatan. Dalam praktek perbankan terdapat dua istilah yang dipergunakan untuk menjelaskan adalah jaminan yaitu jaminan dan agunan. Jaminan dimaksud sebagai kepercayaan yang diberikan oleh kreditur bank atas itikad baik dan kemampuan membayar utang atau kewajiban debitur, sedangkan agunan dimaksudkan dengan barang-barang kebendaan milik debitur yang dijadikan jaminan untuk melunasi utangnya⁴

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

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

Oleh karena itu berdasarkan ketentuan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Secara Sporadik yang Akan Dijadikan Sebagai Dasar Pemberian Pembiayaan pada Bank BSI KCP Pasaman Barat”**.

METODE PENELITIAN

Metode merupakan suatu kerangka kerja untuk melakukan suatu tindakan atas suatu kerangka berfikir, menyusun gagasan yang beraturan terarah dan terkonteks, yang patut dan relevan dengan maksud dan tujuan.⁵

Metode penulisan yang digunakan dalam tesis ini adalah Metode Penelitian Hukum Yuridis Empiris yaitu penelitian yang bertitik tolak pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat dan bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku di masyarakat dalam prakteknya. Jadi pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.⁶

⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 21. (selanjutnya disebut Salim HS).

⁵ Komarudin, *Metode Penelitian Skripsi dan Thesis*, Citra Grafika, Bandung, 2004, hlm. 27-29.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* , Raja Grafindo, Jakarta, 2010, hlm. 14.

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

HASIL DAN PEMBAHASAN

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

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

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

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

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

Pembiayaan syariah dilakukan dengan berhati-hati dalam penentuan margin karena produk yang dikeluarkan bank syariah harus betul betul bebas dari riba. Penentuan keuntungan dari bank syariah juga berbeda dengan konvensional, dengan berdasar pada konsep bagi hasil

bukan dari penentuan suku bunga. Disamping pengaruh faktor-faktor lainnya, contohnya jaminan, jangka waktu dan juga target laba.⁷

Pasca pengecekan *BI Checking* nasabah, dan berkas permohonan dari nasabah sudah disetujui, pihak bank juga akan melakukan pengecekan ke lapangan untuk memastikan usaha apa yang dijalankan oleh pemohon pinjaman KUR. Tujuan dari pengecekan ini salah satu dari prinsip bank dalam berhati-hati memberikan pembiayaan. Harapannya, agar pembiayaan tersebut bermanfaat sesuai dengan tujuan permohonan kredit tersebut. Sisi lainnya, untuk sebuah keyakinan bahwa dari usaha tersebut akan bisa dan mampu untuk melakukan pembayaran angsuran yang dimohonkan.⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Dessy pergianti selaku Branch Manager pada Bank BSI KCP Pasaman Barat mengatakan bahwa program pemerintah dengan pinjaman KUR BSI Mikro yang dapat diajukan tanpa agunan tidak berpihak untuk keamanan bank, jadi bank bsi pasaman barat menerima agunan berupa Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) untuk menjadi jaminan pada pinjaman KUR dibawah 100 jt.⁹

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur baik bersifat materil ataupun immateril guna menimbulkan kepercayaan, keyakinan pada kreditur untuk kepastian utang tepat waktu dengan perjanjian yang telah menjadi kesepakatan.¹⁰ Hukum jaminan yaitu sarana perlindungan bagi hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur sebagai penjamin. Pengertian dari hukum jaminan adalah perangkat hukum yang mengatur tentang jaminan dari pihak debitur, pihak ketiga bagi kepastian pelunasan utang piutang.¹¹

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

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

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

⁷ Syahriah Semaun, *Bunga Bank dan Nisbah Bagi Hasil, sebuah Analisis Perbandingan*, Yogyakarta, Trust Media, 2016, Hlm.46.

⁸ *Data riset.*

⁹ Hasil wawancara dengan ibu Dessy pergianti selaku branch manager pada Bank BSI KCP Pasaman Barat pada tanggal 01 Februari 2023 Pukul 10.35 wib.

¹⁰ Hartanto Hadisaputro, *Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, Arkola, Surabaya, 2001, Hlm 15.

¹¹ Djuhaedah Hasan, *Aspek-aspek Hukum Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, BPHN, Jakarta, 2011, Hlm.9.

jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, untuk melunasi hutang sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

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

Hakikatnya, pinjaman KUR BSI sendiri dilakukan tanpa riba, diperuntukan untuk pelaku usaha UMKM (Usaha Mikro, Kecil dan Menengah). Produk yang bisa dilakukan peminjaman tanpa kredit, salah satunya pada usaha Mikro. Namun untuk mencegah perbuatan wanprestasi dari nasabah, bank akan tetap memintakan jaminan tanpa harus dipasang hak tanggungan, ataupun jaminan tersebut tidak harus berbentuk sertipikat, boleh saja berbentuk surat penguasaan, keterangan dari camat atau hanya sebatas surat keterangan tanah. Alasan mengapa Bank BSI KCP Pasaman Barat mau memberikan fasilitas kredit atas dasar surat pernyataan fisik bidang tanah atau sporadik, karena masih dapat menjadi jaminan bagi bank jika debitur nantinya wanprestasi.¹²

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

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

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

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

¹² *Ibid.*

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

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

Pembuatan sertifikat tanah secara sporadik umumnya dibantu oleh Notaris atau PPAT yang wilayah kerjanya sesuai dengan letak objek tanah yang akan didaftarkan. Berikut adalah contoh surat pernyataan fisik bidang tanah atau sporadik. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah :¹³

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

¹³ Umar Said Sugiharto, Hukum Pengadaan Tanah, Setara Press, hlm.277-285.

7. Pembuktian Hak Baru. Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan bagaimana penyelesaian apabila debitur melakukan wanprestasi.
8. Pembuktian Hak Lama. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
9. Pengumuman Hasil Penelitian Data Yuridis dan Hasil Pengukuran. Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
10. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat disahkan dengan suatu berita acara.
11. Pembukuan Hak atas tanah, Hak Pengolaan, tanah wakaf, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
12. Penerbitan Sertifikat Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Surat sporadik termasuk dalam kategori belum terdaftar, hanya sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini berdampak pada tanah tersebut tidak bisa diikat dengan hak tanggungan. Pihak bank sendiri hanya menjadikan surat itu sebagai jaminan untuk pihak bank saja. Bank dalam akad, akan memberikan surat kuasa menjual yang harus ditanda tangani oleh debitur, sebagai pegangan oleh bank untuk jaminan jika debitur melakukan wanprestasi.¹⁴

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

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

¹⁴ Hasil wawancara dengan ibu Dessy pergianti selaku branch manager pada Bank BSI KCP Pasaman Barat pada tanggal 01 Februari 2023 Pukul 10.45 wib.

Tanah yang telah bersertipikat diharuskan terlebih dahulu melekatkan hak tanggungan di atasnya. Sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Debitur akan lebih terlindungi haknya ketika jaminan mereka berupa sertipikat dan didaftarkan hak tanggungan. Prosedurnya untuk penjualan obyek jaminan jika debitur kreditnya bermasalah dengan melakukan lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Kedudukan hukum surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) sendiri dalam pemberian kredit jatuhnya merupakan perjanjian yang sifatnya dibawah tangan. Akad yang dilakukan atas jaminan hanyalah kesepakatan di antara kedua pihak yang berkepentingan dan lekat diantara mereka. Diselaraskan dengan sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan sebab kuasa yang sifatnya halal.¹⁵

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

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

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

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

Pembuatan sertifikat tanah secara sporadik umumnya dibantu oleh Notaris atau PPAT yang wilayah kerjanya sesuai dengan letak objek tanah yang akan didaftarkan. Berikut adalah

¹⁵ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

contoh surat pernyataan fisik bidang tanah atau sporadik. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah : ¹⁶

1. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan Yang dimaksud dengan pihak berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atas kuasanya.
2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota.
3. Penetapan Batas Bidang-bidang tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidangbidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batasbatasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
4. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
5. Pembuatan Daftar Tanah Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
6. Pembuatan Surat Ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat untuk keperluan pendaftaran haknya.
7. Pembuktian Hak Baru. Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan Bagaimana penyelesaian apabila debitur melakukan wanprestasi.
8. Pembuktian Hak Lama. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak tanah yang berasal dari konversi hak, hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
9. Pengumuman Hasil Penelitian Data Yuridis dan Hasil Pengukuran. Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
10. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat disahkan dengan suatu berita acara.
11. Pembukuan Hak atas tanah, Hak Pengolaan, tanah wakaf, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
12. Penerbitan Sertifikat Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

¹⁶ Umar Said Sugiharto, Hukum Pengadaan Tanah, Setara Press, hlm.277-285.

Surat sporadik termasuk dalam kategori belum terdaftar, hanya sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini berdampak pada tanah tersebut tidak bisa diikat dengan hak tanggungan. Pihak bank sendiri hanya menjadikan surat itu sebagai jaminan untuk pihak bank saja. Bank dalam akad, akan memberikan surat kuasa menjual yang harus ditanda tangani oleh debitur, sebagai pegangan oleh bank untuk jaminan jika debitur melakukan wanprestasi.¹⁷

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

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

Tanah yang telah bersertipikat diharuskan terlebih dahulu melekatkan hak tanggungan di atasnya. Sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Debitur akan lebih terlindungi haknya ketika jaminan mereka berupa sertipikat dan didaftarkan hak tanggungan. Prosedurnya untuk penjualan obyek jaminan jika debitur kreditnya bermasalah dengan melakukan lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Kedudukan hukum surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) sendiri dalam pemberian kredit jatuhnya merupakan perjanjian yang sifatnya dibawah tangan. Akad yang dilakukan atas jaminan hanyalah kesepakatan di antara kedua pihak yang berkepentingan dan lekat diantara mereka. Diselaraskan dengan sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan sebab kuasa yang sifatnya halal.¹⁸

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

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

¹⁷ Hasil wawancara dengan ibuk Dessy pergianti selaku branch manager pada Bank BSI KCP Pasaman Barat pada tanggal 01 Februari 2023 Pukul 10.45 wib.

¹⁸ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

untuk membuat surat kuasa jual atas jaminan yang disyaratkan Bank dalam hal ini untuk keyakinan bank memberikan kredit. Maka, kesepakatan itu menjadi sah dan berlaku bagi para pihak ada didalam perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut menjadi dibawah tangan, karena dibuat dengan dasar persetujuan para pihak sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata.

Penyelesaian Apabila Debitur Melakukan Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.¹⁹ Dalam Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi diwajibkan apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan dibuatnya, hanya dapat diberikan dan dibuat dalam jangka waktu yang dilampaukan.²⁰

Penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit bank dapat dilakukan dengan dua cara Penyelesaian wanprestasi pada umumnya selain melalui pengadilan (litigasi) dapat juga diselesaikan diluar pengadilan (non litigasi) yakni penyelesaian sengketa dengancara arbitrase, mediasi, konsultasi, negosiasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.²¹ Hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang No 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif.

Penyelesaian wanprestasi untuk menyelamatkan kredit yang dikategorikan macet, dapat ditempuh dengan usaha seperti *rescheduling* penjadwalan ulang, perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu yang masuk masa tenggang. Tentu tida semua debitur dapat diberikan kebijakan oleh bank, melainkan kepada debitur yang mempunyai itikad baik.

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

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

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

¹⁹ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 15.

²⁰ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008, Hlm.180.

²¹ Artadi I Ketut dan Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *ImplementasiKetentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, hal. 10.4

kemampuan nasabah dalam pengembalian pendanaan. Bank juga akan melihat modal dari nasabah melihat kelancaran dari usaha yang dilakukannya.

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

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

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

Dalam pembiayaan, terdapat beberapa golongan yang dikategorikan lancar atau bermasalah dalam pebayaran angsuran:²²

1. Golongan lancar, yaitu golongan yang menjalankan perjanjian pembiayaan sesuai dengan isi kontrak perjanjian dan menyelesaikan perjanjian tepat waktu.
2. Golongan diperhatikan, yaitu golongan yang dinilai oleh Bank harus mendapatkan monitoring terkhusus, karena dinilai akan ada kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah pada golongan ini.
3. Golongan kurang lancar, yaitu golongan yang mulai sedikit bermasalah dalam pembiayaan, seperti lambat bayar.
4. Golongan diragukan, yaitu golongan yang mula bermasalah dalam angsuran, atau pengembalian pembiayaan, golongan ini terlambat dalam membayar angsurang lebih dari tiga bulan
5. Golongan macet, yaitu golongan yang sudah tidak membayar dan tidak ada itikad baik untuk membayar, dan terlambat dalam melakukan pembayaran.

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

²² Data riset.

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

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

Langkah selanjutnya pihak debitur yang melakukan wanprestasi tetap tidak melakukan kewajibannya untuk membayar ganti rugi, maka pihak kreditur Bank BSI KCP Pasaman Barat akan melakukan pemsananan baliho /spanduk diatas tanah yang dijadikan sebagai jaminan tersebut.dan bank berhak menjual tanah tersebut atas adanya kuasa jual yang telah di sepakati oleh debitur.²³

Menurut Sudikno Mertokusumo, membuktikan mengandung beberapa hal, yaitu:

1. Membuktikan dalam arti logis/ilmiah
2. Membuktikan berarti memberikan kepastian mutlak,karena berlaku bagi setiap orang dan tidak membuktikan adanya pihak lawan;
3. Membuktikn dalam arti konvensional
4. Membuktikan berarti memberikan kepastian nisbi atau relatif sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan,

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

²³ Hasil wawancara dengan ibuk Dessy pergianti selaku branch manager pada Bank BSI KCP Pasaman Barat pada tanggal 01 Februari 2023 Pukul 11.00 wib.

KESIMPULAN

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

1. Dasar pemberian fasilitas kredit atas Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah secara Sporadik Pada Bank BSI KCP Pasaman Barat adalah dengan adanya pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR), Program pemerintah dengan pinjaman KUR BSI Mikro yang dapat diajukan tanpa agunan tidak berpihak untuk keamanan bank , jadi Bank Bsi KCP Pasaman Barat menerima agunan berupa Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah secara sporadik untuk dijaminkan sebagai agunan untuk pinjaman KUR dibawah 100 juta.
2. Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah secara sporadik dalam pemberian kredit adalah untuk memberikan kepastian secara hukum terkait dengan kepemilikan atas suatu bidang tanah.
3. Penyelesaian yang dilakukan Apabila Debitur Melakukan Wanprestasi / kredit bermasalah yaitu dengan Melakukan penagihan secara terus menerus/rutin Metode penagihan yang dilakukan oleh mantri/AO, Memperketat analisis kredit dilakukan dalam upaya pencegahan untuk menghindari adanya debitur yang lalai dan usaha yang kurang lancer, perpanjangan jatuh tempo perlunasannya dan pihak kreditur Bank BSI KCP Pasaman Barat akan melakukan pemasangan baliho /spanduk diatas tanah yang dijadikan sebagai jaminan tersebut kemudian bank berhak menjual tanah tersebut atas adanya kuasa jual yang telah di sepakati oleh debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta, Kencana.
- Abdul Hamid Usman, Mencegah Sengketa Tanah, Sol Justicia, Vol.5 No.1, Juni 2022.
- I Nyoman Dirga, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Itikad Baik, JATISWARA Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 32 No.2, Juli 2017.
- Rahmat Ramadhani, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 2 Issue 1, Years 2021
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- M. Solly Lubis, 2000, *Filsafat Hukum dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju.
- Mariam Darus Bardruzaman, 2003, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan, 2004, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Universitas Sriwijaya, Palembang.
- Komarudin, 2004, *Metode Penelitian Skripsi dan Thesis*, Bandung, Citra Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2010, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* , Jakarta, Raja Grafindo.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 2004, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Sugiyano, 2010, *Statistika Untuk Penelitian*, Jakarta, Alfabeta.

- Sutan Remi Sjahdeini, 2003, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia.
- Lilieq Istiqomah, 2001, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Surabaya, Usaha Nasional.
- Purnadi Purbacaraka dan Riduan Halim, 2011, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Hasan Wargakusumah, 2001, *Hukum Agraria I Buku Pedoman Mahasiswa*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta, Kencana.
- Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- R. Setiawan, 2000, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Jakarta, Putra Abadin.
- H. Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Dasar Pokok Agraria
- Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, TLN 3696.
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- Spacestock “Memahami Apa Itu Tanah Girik, Kekuatan Hukum, dan Cara Mengubah menjadi SHM”. (On-Line) Tersedia di <https://blog.spacestock.com/memahami-apa-itu-tanah-girik/> (10 Maret 2020).
- Databoks, “Jumlah Pulau di Indonesia Menurut Provinsi 2017” (On-line), tersedia di <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/06/12/jumlah-pulau-di-indonesia-berkurangmenjadi-16-ribu>