



Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik sebagai Jaminan Pelaksanaan Perjanjian Kredit dalam Lingkup Hukum Perbankan (Studi Kasus di BRI Unit Halilulik Desa Naitimu Kecamatan Tasifeto Barat Kabupaten Belu)

Hildegard Blinda Lestari Bone Lau^{1*}, Orpa J. Nubatonis², Chatryen M. Dju Bire³

^{1*} Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: adrmhaha@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia.. E-mail: orpa.nubatonis@staf.undana.ac.id

³ Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: chatryen.bire@staf.undana.ac.id

*) Corresponding Author

Abstract: *This study aims to find out and analyze the strength of title certificates as bank credit guarantees carried out in the BRI Halilulik unit, Naitimu Village, West Tasifeto District, Belu Regency. The research method used in this writing is empirical research. The data collection of this research uses literature studies, document studies, observations and interviews. The results of this study show that (1) the strength of the title certificate used as collateral in credit granting transactions in the halilulik bri unit has the highest category that has a strong potential to get credit from the Bank as a creditor because in terms of security for the lender or the Bank, title is certainly the main choice and is a fairly strong type of right. (2) factors that cause a customer to lose a certificate of ownership as collateral in the provision of credit at the bri halilulik unit which include internal factors and external factors as the cause of the customer losing the certificate of ownership.*

Keywords: *Certificate; Loan; Credit guarantee; Dependent rights.*

1. Pendahuluan

Setiap orang pada dasarnya memiliki keinginan untuk maju dan berkembang. Namun, keterbatasan yang dimiliki seringkali mengharuskan mereka mencari bantuan, terutama dalam hal finansial. Salah satu cara yang umum dilakukan adalah dengan meminjam uang, baik dari individu maupun lembaga keuangan seperti bank. Bank sebagai lembaga keuangan menyediakan berbagai jenis pinjaman, salah satunya adalah kredit yang membutuhkan agunan. Agunan ini bisa berupa harta benda seperti kendaraan atau rumah yang dijadikan jaminan untuk menjamin pembayaran pinjaman. Jika peminjam tidak mampu melunasi pinjamannya, maka agunan tersebut dapat diambil alih oleh bank.

Sertifikat tanah adalah salah satu bentuk penjaminan pinjaman bagi bank. SHM adalah sertifikat bukti hak yang berlaku sebagai sarana pembuktian yang ampuh dalam kaitannya dengan data fisik dan data yudiris yang terkandung di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yudiris sesuai dengan data yang terdapat dalam surat survei dan buku tanah hak yang bersangkutan. Definisi ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah dengan tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria Pasal 19 Ayat (2) (selanjutnya disebut UUPA) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan revisi dari peraturan sebelumnya¹.

Bank Rakyat Indonesia sebagai salah satu lembaga keuangan resmi memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk boleh melakukan peminjaman baik tanpa agunan maupun dengan agunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam konteks ini, Bank Rakyat Indonesia Halilulik sebagai salah satu bank cabang/ranting dari Bank Rakyat Indonesia menawarkan kepada masyarakat kredit dengan jaminan dan atau tanpa jaminan.

Kredit dengan agunan berupa sertifikat tanah, BPKB kendaraan, dan lain-lain bertujuan untuk membantu masyarakat yang ingin membuka usaha guna memenuhi kebutuhan ekonomi namun memiliki modal yang terbatas. Hal ini selaras dengan program pemerintah untuk membantu mengembangkan UMKM guna mendorong pertumbuhan ekonomi demi kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian Bank Rakyat Indonesia sebagai salah satu lembaga keuangan yang ditunjuk oleh pemerintah hadir sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam memberikan bantuan modal guna perluasan usaha dalam rangka pembangunan ekonomi masyarakat.

Berkenaan dengan pemberian kredit dengan jaminan hak debitur maka BRI unit Halilulik sebagai kreditur harus meninjau kembali dan melaksanakannya berdasar pada undang-undang perbankan yang menyatakan bahwa: "Dalam melakukan pemberian kredit, bank harus memiliki keyakinan berdasarkan analisis mendalam terhadap niat baik, kemampuan dan memiliki kapasitas nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau membiayai kembali yang bersangkutan sesuai dengan yang disepakati."²

Kredit dengan agunan berupa sertifikat tanah, BPKB kendaraan, dan lain-lain bertujuan untuk membantu masyarakat yang ingin membuka usaha guna memenuhi kebutuhan ekonomi namun memiliki modal yang terbatas. Hal ini selaras dengan program pemerintah untuk membantu mengembangkan UMKM guna mendorong pertumbuhan ekonomi demi kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian Bank Rakyat Indonesia sebagai salah satu lembaga keuangan yang ditunjuk oleh pemerintah hadir sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam memberikan bantuan modal guna perluasan usaha dalam rangka pembangunan ekonomi masyarakat.

Saat memberikan kredit, bank selalu meminta agunan, terutama sertifikat sebagai dasar kepercayaan dari bank agar nasabah membayar cicilan kredit. Dalam pengambilan keputusan pemberian kredit, bank menggunakan undang-undang perbankan sebagai dasar pengambilan keputusan. Status SHM dalam dunia kredit di bank memiliki kelas tertinggi yang memiliki kesempatan terbesar dalam mendapatkan kredit dari bank sebagai kreditur. Berdasarkan perspektif keamanan bagi pemberi pinjaman atau bank, ekuitas jelas merupakan pilihan utama dan merupakan jenis hak yang kuat. Untuk membuktikan hak milik dengan sertifikat kepemilikan menempati kelas tertinggi dan memiliki manfaat terbesar bagi pemilikinya.

¹ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

² Satrio.2002 Undang-Undang Garansi , *Hak Jaminan Barang, Hak Tanggungan Buku 1*. Bandung: PT. Citra Aditya Pakti.

Dalam melakukan pinjaman dengan jaminan sertifikat hak milik persoalan yang sering terjadi adalah keterlambatan pembayaran cicilan dan bunga pinjaman. Masalah yang menimbulkan resiko terburuk bagi nasabah adalah kegagalan dalam pembayaran kredit yang menimbulkan kehilangan aset yang dijadikan agunan. Kegagalan pembayaran kredit sering menjadi alasan utama seorang nasabah kehilangan aset yang dijadikan agunan. Hal ini juga terjadi pada pinjaman dengan agunan yang menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan pada BRI Unit Halilulik. Berdasarkan hal tersebut maka peneliti tergerak untuk melakukan penelitian lebih dalam dengan judul "Kekuatan Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Kredit di BRI Unit Halilulik Desa Naitimu Kecamatan TasiFeto Barat Kabupaten Belu".

2. Metode

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip³. Tujuan pelaksanaan penelitian hukum empiris adalah untuk mengetahui kekuatan sertifikat hak milik yang digunakan sebagai jaminan dalam transaksi kredit, serta mengetahui faktor-faktor penyebab seorang nasabah kehilangan sertifikat hak milik sebagai jaminan dalam pemberian kredit di BRI Unit Halilulik Desa Naitimu Kecamatan Tasi Feto Barat Kabupaten Belu. Populasi dan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah dari pihak BRI Hailulik sebagai pemberi kredit yang akan memberikan informasi yang berkaitan dengan pemberian kredit dan pihak masyarakat yang melakukan akad perjanjian peminjaman dengan agunan pada BRI Hailulik. Jumlah pihak-pihak yang terkait yaitu 7 orang dengan rincian 2 orang pegawai di BRI Unit Hailulik selaku pegawai Bank pemberi kredit kepada masyarakat dan 5 orang masyarakat selaku pemilik sertifikat yang kemudian dijadikan jaminan kredit di Bank. Proses pengumpulan data dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa teknik dalam mengumpulkan data, yaitu studi kepustakaan/studi dokumen, observasi serta wawancara setelah data sudah terkumpulkan kemudian diolah melalui analisis kualitatif, yaitu menganalisis, mendeskripsikan, dan merangkum berbagai kondisi situasi dari berbagai data yang dikumpulkan dalam bentuk wawancara atau observasi berkaitan dengan permasalahan yang diselidiki yang terdapat dalam penelitian lapangan⁴. Analisis ini dilakukan dengan teknik reduksi data, penyajian data dan verifikasi data (penyimpulan data)⁵.

3. Kekuatan Sertifikat Hak Milik Yang Digunakan Sebagai Jaminan Dalam Transaksi Pemberian Kredit Di BRI Unit Halilulik

Salah satu barang jaminan atau agunan yang sering digunakan debitur dalam transaksi peminjaman di BRI Unit Seroja Halilulik adalah Sertifikat Tanah dengan status Sertifikat Hak Milik

³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, (Pustaka Pelajar, 2010), hlm.280

⁴ | Made Wirartha, *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2006). hal. 155.

⁵ Miles, Mathew B.; Huberman, A. Michael; Tjetjep Rohendi Rohidi; Mulyarto. *Analisis data kualitatif : buku sumber tentang metode metode baru* / Matthew B. Miles, A. Michael Huberman ; penerjemah, Tjetjep Rohendi ; pendamping, Mulyarto. (Jakarta :: Penerbit Universitas Indonesia press, 1992). Hal 16

(SHM). Bank Rakyat Indonesia Unit Seroja Halilulik menerima Sertifikat Hak Milik sebagai salah satu bentuk jaminan utama dalam pemberian kredit. Hal ini dikarenakan Sertifikat Hak Milik memberikan kepastian hukum dan nilai ekonomi yang tinggi. Proses penerimaan Surat Hak Milik sebagai jaminan dimulai dengan verifikasi keaslian dan keabsahan sertifikat oleh pihak bank dalam hal ini dilaksanakan oleh *account officer*.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 8 Ayat (1) dinyatakan bahwa dalam pemberian kredit, bank umum dituntut untuk memiliki kepercayaan berdasarkan analisis mendalam atas niat baik dan kapasitas debitur serta kemampuan nasabah debitur dalam menyanggupi tanggungjawabnya dalam melunasi utangnya atau memberikan kembali kredit yang telah diperoleh sesuai dengan hal yang telah disepakati. Berdasarkan pasal ini, persyaratan untuk menjamin pemberian kredit bukanlah suatu keharusan. Bank hanya diwajibkan memberikan asuransi yang didasarkan pada analisis mendalam terhadap niat baik debitur dan kapasitas debitur.

Besarnya niat baik pemohon kredit bersifat kualitatif yang dalam pengukurannya sangat sulit untuk dihitung, namun kapasitas seorang pemohon kredit dapat diketahui berdasarkan pendapatan debitur yang didapat dalam melakukan bisnis atau memperoleh penghasilan dari pekerjaannya yang tercantum dalam permohonan kredit⁶. BRI unit Halilulik dalam memberikan kredit membutuhkan jaminan kredit dari pemohon, analisis niat baik dan kapasitas pemohon kredit. Kebutuhan akan agunan ini sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 Ayat (23) UU perbankan, yang mendefinisikan bank dalam melakukan pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan yang sesuai dengan ketentuan perbankan. Tambahan agunan ini berupa jaminan fisik atau berwujud berupa barang bergerak, benda tidak bergerak atau jaminan fisik, yang bisa dikatakan tidak berwujud⁷. Keamanan fisik adalah jenis jaminan dalam dunia hukum perbankan di Indonesia yang sering disebut sebagai jaminan. Hal ini bertujuan untuk mengurangi resiko debitur dalam hal gagal bayar. Jika debitur berhasil melunasi utang maka bukti kepemilikan aset akan di kembalikan kepada debitur, lain halnya jika debitur mengalami kegagalan dalam melunasi maka agunan tersebut akan dipindah kepemilikannya dari debitur kepada kreditur⁸. Definisi ini dipertegas dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 Ayat (28) yang menyatakan bahwa agunan adalah kemampuan, kesanggupan atau keyakinan pihak nasabah untuk bisa melunasi kewajiban sesuai dengan apa yang dijanjikan.

Pasal 499 KUHPerdara menyebutkan bahwa, menurut undang-undang yang disebut harta benda adalah setiap benda dan segala hak yang dapat dikuasai dengan hak milik . Selain itu, dalam pasal 503 KUHPerdara disebutkan bahwa setiap benda berwujud ataupun tidak berwujud. Jenis jaminan kebendaan dibedakan menjadi 3 jaminan, antara lain: Hak tanggungan, Hipotek, dan Gadai.

⁶ Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

⁷ Bayu Sitiawan, Hendry Putra dan Arif Sooryono, "Sertifikasi hak atas tanah sebagai jaminan fisik berdasarkan hukum hak tambahan atas tanah dan benda terkait lahan ", *Undang-Undang Permusuhan*, Vol. VIII, No. 1, Januari-Juni 2020.

⁸ Moh. Anwar, "Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 ", *Jurnal "JENDELA HUKUM" FAKULTAS HUKUM UNIJA*. Vol. I No. 1 April 2014.

Khusus mengenai jaminan kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pada tanggal 9 April 1996, maka jaminan kebendaan atas tanah tunduk pada Undang-Undang Hak Tanggungan.

Adapun pengertian Hak Tanggungan dijabarkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 1 Ayat (1) : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 25, berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain⁹. Dari pengertian hak tanggungan tersebut, dapat diketahui hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada tanah.

Hak tanggungan merupakan jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditor atas tanah dan/atau bangunan sebagai objek kredit. Dalam konteks perjanjian kredit, hak tanggungan memberikan keuntungan signifikan bagi bank sebagai kreditor yaitu sebagai berikut¹⁰:

1. Jaminan yang kuat dan efektif

Hak tanggungan memberikan jaminan yang kuat dan efektif bagi bank dalam pembiayaan kredit. Hal ini dikarenakan:

- a. Prioritas Pelunasan: Hak tanggungan memiliki prioritas pelunasan atas aset yang dijamin. Artinya, jika debitur gagal melunasi kredit, bank berhak menjual aset yang dijamin untuk menutup kewajiban debitur, bahkan sebelum kreditor lain yang memiliki hak atas aset tersebut
- b. Pendaftaran Resmi: Hak tanggungan dicatatkan secara resmi di kantor pertanahan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi bank sebagai kreditor. Hal ini mencegah terjadinya sengketa atas kepemilikan aset yang dijamin.
- c. Pengembalian Modal: Hak tanggungan membantu bank meminimalisir risiko kerugian dalam memberikan kredit. Jika debitur gagal melunasi kredit, bank dapat menjual aset yang dijamin untuk mengembalikan modal yang telah dipinjamkan.

2. Meningkatkan kepercayaan dan risiko yang lebih rendah

Adanya hak tanggungan meningkatkan kepercayaan bank terhadap debitur, karena menunjukkan kesungguhan debitur dalam melunasi kredit. Hal ini juga mengurangi risiko bagi bank dalam memberikan kredit, karena bank memiliki jaminan yang kuat untuk menutup kerugian jika debitur gagal melunasi kredit.

3. Kemudahan dalam Penagihan

⁹ Fadhil Yazid, *Pengantar hukum agraria*. (Medan: Undar Press 2020)

¹⁰ Risma Wati Sitompul, Nathanael Sitorus, Ria Sintha Devi dan Alusianto Hamonangan. "Perlindungan hukum terhadap kreditor pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan". *JURNAL RECTUM*, Vol. 4 No. 1, 2022 Januari

Hak tanggungan memberikan kemudahan bagi bank dalam menagih kredit kepada debitur. Jika debitur gagal melunasi kredit, bank dapat langsung menjual aset yang dijaminkan tanpa harus melalui proses hukum yang panjang dan rumit.

4. Meningkatkan akses kredit

Keberadaan hak tanggungan meningkatkan akses kredit bagi debitur, karena bank lebih berani memberikan kredit kepada debitur yang memiliki jaminan yang kuat. Hal ini mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

5. Meningkatkan likuiditas Bank

Hak tanggungan membantu bank meningkatkan likuiditas dengan memberikan jaminan yang dapat dengan mudah dicairkan jika debitur gagal melunasi kredit. Hal ini memungkinkan bank untuk mengalokasikan dana yang lebih besar untuk pembiayaan kredit lainnya.

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa Hak tanggungan memberikan keuntungan yang signifikan bagi bank dalam perjanjian kredit. Jaminan yang kuat, risiko yang lebih rendah, kemudahan penagihan, peningkatan akses kredit, dan likuiditas yang lebih tinggi merupakan beberapa keuntungan utama yang diperoleh bank dengan adanya hak tanggungan. Hal ini menjadikan hak tanggungan sebagai jaminan yang penting dalam sistem perbankan dan mendorong pertumbuhan ekonomi.

SHM dalam dunia kredit di bank memiliki kelas tertinggi yang memiliki potensi kuat untuk memperoleh kredit dari bank sebagai kreditur. Hal ini berdasarkan perspektif secara keamanan bagi pemberi pinjaman atau bank, ekuitas jelas merupakan pilihan utama dan merupakan jenis hak yang kuat. Artinya, tidak ada batasan waktu, berbeda dengan hak guna usaha dan hak untuk menggunakan bangunan ada batas waktu. Meskipun secara teori dapat diperpanjang lagi.

Hak milik yang dibuktikan dengan sertifikat Hak Milik atau SHM menempati kategori tertinggi dan memiliki manfaat paling besar bagi pemiliknya. Berikut penjabaran mengenai sejumlah keunggulan SHM¹¹:

1. Hak milik atas tanah diberikan wewenang dalam menggunakannya untuk semua jenis tujuan dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Hak milik atas tanah dapat terus berlanjut selama pemiliknya masih hidup.
2. Setelah pemiliknya meninggal dunia, hak milik ahli warisnya dapat berlanjut selama memenuhi persyaratan sebagai subjek hak milik, dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Tentunya, memiliki tanah dengan status kepemilikan lebih menguntungkan jika dibandingkan dengan tanah dengan status Hak Guna Usaha atau HGU, pemilik dengan status HGU hanya mempunyai kuasa untuk menggunakan tanah yang dikuasai penuh oleh negara untuk jangka waktu tertentu. Jangka waktu maksimal adalah enam puluh tahun dengan persyaratan keperluan, yaitu pertanian, peternakan, perikanan atau perkebunan.
4. Ini juga lebih fleksibel daripada Hak Guna Bangunan atau HGB. Pemilik dengan status HGB hanya mempunyai hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang merupakan kepemilikan orang lain dengan waktu maksimal selama 30 tahun.

¹¹ miraland.id <https://miraland.id/artikel-10/Keunggulan-Properti-Dengan-Status-SHM> (diakses 9 September 2023)

5. Ini karena meskipun Anda tidak membangun bangunan atau melakukan usaha/bisnis di atas tanah dengan akta kepemilikan atas nama Anda, tanah tersebut dapat memberi Anda keuntungan.

Berdasarkan hal di atas maka peneliti beranggapan bahwa kekuatan Sertifikat Hak Milik yang digunakan Sebagai Jaminan Dalam Transaksi Pemberian Kredit di BRI Unit Halilulik, sertifikat hak milik diakui memiliki kekuatan yang sangat signifikan. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum, nilai ekonomi yang tinggi, serta kepercayaan bagi bank dan nasabah. Dalam praktiknya, BRI Unit Halilulik menerima sertifikat hak milik sebagai jaminan utama karena kepastian hukum yang dijaminnya, serta keabsahan yang telah diverifikasi oleh pihak bank. Proses pengajuan kredit dimulai dengan verifikasi sertifikat oleh petugas bank, memastikan bahwa dokumen tersebut asli dan sah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank wajib melakukan analisis mendalam terhadap kemampuan debitur dalam melunasi kredit. Meskipun syarat jaminan tidak selalu wajib, BRI tetap meminta agunan untuk meminimalkan risiko gagal bayar. Hal ini diperkuat dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa hak milik tanah memberikan keamanan paling tinggi bagi kreditur. Sertifikat hak milik memberikan hak penuh kepada pemilik tanah untuk menggunakan tanah tersebut tanpa batas waktu, sehingga menjadi bentuk jaminan yang paling kuat¹². Keunggulan lainnya adalah bahwa tanah yang bersertifikat hak milik dapat diwariskan tanpa perubahan hak, memberikan jaminan berkelanjutan baik bagi pemilik maupun ahli warisnya. Hal ini sejalan dengan teori yang di kemukakan oleh G. Kartasapoetra, sertifikat hak milik adalah jaminan kredit yang paling aman bagi pemberi kredit. Dalam hal terjadi kredit macet, pemberi kredit dapat mengeksekusi sertifikat tersebut melalui mekanisme hukum yang berlaku, sehingga bank memiliki perlindungan yang kuat terhadap risiko gagal bayar.

4. Faktor-Faktor Penyebab Seorang Nasabah Kehilangan Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Dalam Pemberian Kredit Di BRI Unit Halilulik

Dunia perbankan selalu mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal-hal di luar kendali manusia di masa yang akan datang. Ketidakpastian yang selalu diantisipasi adalah kemungkinan adanya kematian atau meninggalnya debitur dalam masa pengembalian pinjaman dan hal-hal lain yang mengakibatkan debitur gagal dan atau lalai memenuhi kewajibannya karena kecelakaan yang mengakibatkan cacat berat seumur hidup, bangkrut, gagal usaha, dan lain sebagainya. Inilah resiko-resiko yang sangat disadari oleh pihak BRI Halilulik. Kesadaran dan pemahaman yang sama juga disampaikan kepada calon debitur sebelum melakukan akad kredit.

Hal yang pasti dalam setiap alokasi kredit dari bank adalah memberikan risiko, karena ada kendala pada kemampuan manusia untuk memprediksi masa depan. Terutama dalam situasi dan kondisi lingkungan yang berubah dengan cepat dan tidak menentu seperti saat ini. Banyak hal penting yang harus dilakukan bank dalam mengurangi atau meminimalisir risiko pemberian kredit. Dalam memberikan pembiayaan terdapat permasalahan dalam memberikan pembiayaan, seperti

¹² Martha Noviaditya; "Perlindungan bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, 2019

memiliki kredit macet atau disebut juga dengan pembiayaan *non kerja* (pembiayaan tidak efektif), dalam hal ini terdapat banyak faktor yang menyebabkan kredit macet (pembiayaan).

Kehilangan hak atas sertifikat hak milik karena macetnya kredit terjadi ketika seorang pemilik properti gagal membayar kewajiban pinjaman yang dijamin dengan sertifikat tersebut. Ketika pembayaran cicilan berhenti atau tidak sesuai perjanjian yang telah dibuat dengan bank atau lembaga keuangan, properti yang dijadikan jaminan dapat diambil alih. Kredit macet atau bermasalah memiliki dampak negatif pada likuiditas bank dan dapat meningkatkan risiko yang memungkinkan bank mengalami kerugian. Seperti diketahui, jika kredit macet atau permasalahan perbankan tidak ditangani secara utuh, diprediksikan akan menjadi salah satu kendala pertumbuhan kredit perbankan di masa depan apabila tidak diselesaikan dengan baik permasalahannya, pada gilirannya dapat memberikan dampak yang mampu mempengaruhi dan mengganggu stabilitas pertumbuhan ekonomi.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan narasumber selaku staf bagian kredit bermasalah di BRI Unit Seroja Halilulik bahwa, Faktor penyebab terjadinya kredit macet secara garis besar ada dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal yaitu¹³:

1. Faktor Internal

- a. Analisis kredit untuk bank tidak begitu akurat sehingga tidak dapat meramalkan kedepannya hal yang mungkin terjadi dalam jangka waktu selama periode kredit. Misalnya, bank tidak begitu ketat dalam mendapatkan informasi-informasi penting yang dapat mempengaruhi kredit nasabah sehingga kredit yang diberikan oleh bank tidak dipergunakan sesuai dengan kebutuhan nasabah, akibatnya nasabah tidak dapat membayar cicilan yang diluar kapasitasnya. Pada BRI unit Halilulik, terdapat beberapa kasus terkait hal ini dengan dua kasus yang terjadi sesuai dengan penjelasan di atas.
- b. Terdapat beberapa kekeliruan dalam mengimplementasikan tata cara pemberian kredit yang sering terjadi dalam proses kredit yang tidak sesuai dengan persyaratan yang perbankan. Bank tidak akurat dan tidak menggali kondisi kerja nasabah debitur sehingga apa yang terjadi tidak dapat diatasi atau terdapat kesalahan dalam analisis perhitungan.
- c. Pegawai bank memiliki pengetahuan yang terbatas tentang jenis usaha debitur, sehingga tidak dapat melakukan analisis yang cermat dan benar.

Kebijakan kredit yang diperpanjang, penyimpangan dalam penerapan prosedur kredit, itikad buruk dari pemilik bank, administrator atau karyawan, sistem informasi kredit macet yang lemah. Hal ini di dukung dengan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap responden. Adapun responden yang dimbil adalah berjumlah 5 orang nasabah yang pernah melakukan pinjaman dengan menggunakan sertifikat hak milik sebagai jaminan. Para responden ini memberikan informasi penting terkait faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet. Dari wawancara yang dilakukan, ditemukan bahwa beberapa faktor

¹³ Hasil Wawancara dengan Ibu Tresna Lau selaku Staf Bagian Kredit Bermasalah BRI Unit Seroja Halilulik, Kabupaten Belu, Hari Selasa 3 Juni 2024

internal, seperti kurang tepatnya analisis kredit, penyimpangan prosedur, dan keterbatasan pengetahuan pegawai bank, turut mempengaruhi kemampuan nasabah dalam melunasi kredit.

Berikut adalah tabel yang merangkum frekuensi dan persentase faktor-faktor internal yang menyebabkan kredit macet di BRI Unit Halilulik berdasarkan wawancara dengan para responden:

Tabel 1. Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet di BRI Unit Halilulik: Faktor Internal

No	Faktor Internal	Frekuensi	Persentase
1	Kredit analisis bank yang kurang tepat	2 Orang	40%
2	Penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur pemberian kredit	1 Orang	20%
3	Keterbatasan pengetahuan pegawai bank terhadap jenis usaha debitur	1 Orang	20%

Sumber: Data Primer (diolah peneliti)

Keterangan: n (jumlah) = 5 orang

Berdasarkan tabel diatas dapat diuraikan bahwa pada indikator kredit analisis banyak yang kurang tepat terdapat mayoritas terhadap masyarakat terdapat 2 orang dalam persentase 40% dan 3 orang (60%) telah memenuhi dan tidak terkendala akan Kredit analisis bank yang kurang tepat sedangkan pada penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur pemberian kredit dan ketiga memiliki frekuensi nasabah berjumlah 1 orang dengan persentase sebesar 20% sedangkan 4 orang (80%) telah memenuhi dan tidak terkendala akan Penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur pemberian kredit, serta Keterbatasan pengetahuan pegawai bank terhadap jenis usaha debitur 1 orang dengan persentase sebesar 20%, dari presentase yang ada pada tabel diatas telah menunjukkan bahwa sedangkan 4 orang (80%) telah memenuhi dan tidak terkendala akan Keterbatasan pengetahuan pegawai bank terhadap jenis usaha debitur.

2. Faktor Eksternal

- a. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan gagal kredit misalnya, debitur mengalami gagal usaha, bencana yang menimpa debitur, dan bencana alam yang tidak terduga sehingga hal-hal tersebut menjadi dasar yang mengakibatkan kredit bermasalah/ kredit macet bagi para debitur. Adanya bencana yang terjadi seperti bencana alam, dalam KUHPerdara istilah *force majeure tidak diatur secara ketat*. Namun, dalam Pasal 1245 KUHPerdara, diatur bahwa dalam perjanjian ganti rugi tidak diperlukan jika pihak tersebut dicegah untuk memenuhi kewajibannya. Pembacaan Pasal 1245 dari KUH Perdata menyatakan: "Tidak ada pertimbangan untuk biaya, kerugian, dan manfaat. Jika debitur dicegah oleh force majeure atau karena kecelakaan untuk memberi atau melakukan sesuatu yang wajib, atau melakukan tindakan yang mencegahnya." Di BRI unit HALILULIK , ada tiga kasus yang terjadi sesuai dengan interpretasi di atas.
- b. Penggunaan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur dapat menyebabkan kemacetan pada pinjaman yang telah mereka dapatkan. Debitur dalam hal mengambil keuntungan dari iklim persaingan yang tidak adil menyebabkan kemacetan kredit yang konstan. Debitur melanggar Pasal 1338 KUHPerdara tentang wanprestasi, yaitu "debitur

diberitahukan dengan perintah atau akta serupa atau berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri, yaitu jika perjanjian ini mengakibatkan debitur maka harus dianggap lalai selama waktu yang ditentukan".

- c. Faktor yang sering menghambat kemacetan kredit oleh debitur adalah aktivitas ekonomi yang lebih rendah dan suku bunga kredit yang lebih tinggi. Aktivitas ekonomi yang rendah dan terkadang suku bunga kredit yang tinggi menjadi faktor kemacetan kredit.

Berikut adalah tabel yang merangkum frekuensi dan persentase faktor-faktor eksternal yang menyebabkan kredit macet di BRI Unit Halilulik berdasarkan wawancara dengan para responden:

Tabel 2. Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet di BRI Unit Halilulik: Faktor Eksternal

No	Faktor Eksternal	Frekuensi	Persentase
1	Terjadinya kegagalan usaha yang dialami oleh debitur	3 Orang	60%
2	Pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur sehingga dapat mengakibatkan kemacetan pada kredit yang telah diambilnya.	2 Orang	40%
3	Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.	5 Orang	100%

Sumber: Data Primer (diolah peneliti)

Keterangan: n (jumlah) = 5 orang

Berdasarkan tabel diatas dapat diuraikan bahwa pada indikator terjadinya kegagalan usaha yang dialami oleh debitur memiliki jumlah frekuensi sebanyak 3 orang dengan persentase 60% serta 2 orang lainnya (40%) telah memenuhi dan tidak terkendala akan Terjadinya kegagalan usaha yang dialami oleh debitur, sedangkan pada pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur sehingga dapat mengakibatkan kemacetan pada kredit yang telah diambilnya frekuensi nasabah berjumlah 2 orang dengan persentase sebesar 40% serta 3 orang (60%) telah memenuhi dan tidak terkendala akan pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit memiliki frekuensi nasabah berjumlah 5 orang dengan persentase 100%.

Hal ini di dukung dengan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap responden adapun responden yang diambil adalah berjumlah 5 orang nasabah yang pernah melakukan pinjaman dengan menggunakan sertifikat hak milik sebagai jaminan. Para responden ini memberikan informasi penting terkait faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet. Dari wawancara yang dilakukan, ditemukan bahwa beberapa faktor eksternal, seperti terjadinya kegagalan usaha yang dialami oleh debitur, Pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur sehingga dapat mengakibatkan kemacetan pada kredit yang telah diambilnya Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit., turut mempengaruhi kemampuan nasabah dalam melunasi kredit.

Sehingga dalam permasalahan ini perlu adanya itikad baik dari debitur untuk tetap melaksanakan kewajibannya sebagaimana memiliki kewajiban untuk membayar kredit. Pada BRI Unit Halilulik

terdapat dua kasus yang pernah terjadi sesuai penjelasan diatas. Maka pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi¹⁴:

- 1) Segala sesuatu yang termuat dalam kesepakatan bagi pihak yang membuat kesepakatan harus dibentuk berdasarkan undang-undang secara sah.
- 2) Kesepakatan/perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan dan tidak dapat diubah atau diganti secara sepihak, Pengubahan kesepakatan dapat dilakukan jika semua pihak melakukan kesepakatan Kembali atau kesepakatan tersebut dapat diubah jika terdapat alasan yang sesuai dengan undang-undang.
- 3) Perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat harus diupayakan dengan itikad/niat yang baik

Penyebab terjadinya kredit macet yang terjadi oleh karena adanya faktor internal dan faktor eksternal yang menimbulkan kredit macet, Bank Indonesia sebagai bank sentral mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/Pasal 1 Ayat (7) Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah dalam peraturan tersebut, terdapat tiga point yang dapat memudahkan nasabah untuk kembali memperlancar kreditnya:

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*). Cara ini dilakukan dengan menyesuaikan jangka waktu pinjaman debitur agar dapat kembali membayar pembayaran kredit dengan mencicil. Bank akan memperpanjang masa pinjaman dari debitur dengan kredit macet. Hal ini dilakukan agar cicilan yang harus dibayarkan lebih ringan. Perpanjangan jangka waktu juga disesuaikan dengan kapasitas debitur untuk membayar.
2. Persyaratan kembali (*restructuring*). Metode kedua adalah merestrukturisasi atau mengubah ketentuan pinjaman, yang meliputi perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan persyaratan lainnya. Persyaratan ini dapat dipulihkan asalkan tidak mengubah batas kredit maksimal.
3. Penataan kembali (*reconditioning*). Metode ketiga adalah penataan kembali, yaitu upaya bank untuk mengubah syarat kredit untuk memitigasi kewajiban debitur yang terlibat dalam kredit macet. Hal ini dilakukan dengan penambahan fasilitas kredit, mengubah tunggakan menjadi aset kredit baru, penjadwalan dan pemulihan persyaratan.

Pinjaman yang mengalami permasalahan pembayaran kembali atau bisa dikatakan debitur yang tidak dapat mempertanggungjawabkan kreditnya yang telah disetujui oleh pihak kreditur dan debitur secara bersama dapat disebut kredit macet. Kredit yang mengalami permasalahan akan menimbulkan kerugian pada pihak bank, yaitu kerugian karena bank tidak menerima kembali pinjaman yang diberikan kepada debitur, ataupun penerimaan bunga yang harusnya diterima pihak bank sebagai kreditur. Dalam hal ini bank sebagai kreditur tidak mendapatkan kesempatan untuk mendapatkan bunga, yang mengakibatkan bank mengalami kerugian yang diakibatkan turunnya penerimaan bank secara total.

Faktor-faktor ini dapat berinteraksi dan menciptakan situasi di mana sertifikat hak milik nasabah sebagai jaminan kredit menjadi hilang. Pemahaman terhadap faktor-faktor ini penting untuk

¹⁴ Gatot, Wardoyo C. H, "Sekitar klausul-klausul perjanjian kredit bank", Jurnal Manajemen dan Perbankan. Nopember.(1992).

mengembangkan strategi pencegahan dan penanganan yang lebih efektif guna melindungi kepentingan nasabah dan bank.

Berdasarkan hasil penelitian, faktor-faktor internal dan eksternal yang menyebabkan terjadinya kredit macet di BRI Unit Halilulik dapat disimpulkan Secara keseluruhan, baik faktor internal maupun eksternal berperan signifikan dalam menyebabkan kredit macet di BRI Unit Halilulik. Untuk meminimalkan risiko tersebut, diperlukan perbaikan dalam analisis kredit, kepatuhan pada prosedur, serta peningkatan pengetahuan pegawai bank. Sementara itu, faktor eksternal seperti kegagalan usaha dan kondisi ekonomi perlu diantisipasi dengan kebijakan yang lebih fleksibel dalam menghadapi perubahan situasi ekonomi.

Hal ini sejalan dengan teori Menurut Dendawijaya, kredit macet sering kali terjadi karena kombinasi dari faktor internal dan eksternal. Misalnya, peminjam dengan manajemen keuangan yang buruk akan lebih rentan terhadap fluktuasi ekonomi atau kebijakan pemerintah yang tidak menguntungkan.

5. Kesimpulan

Sertifikat hak milik sebagai jaminan dalam transaksi pemberian kredit di kantor unit BRI Halilulik memiliki kekuatan yang signifikan. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum, nilai ekonomi yang jelas, keamanan dan kepercayaan bagi bank, serta proses penjaminan yang transparan. Kehilangan sertifikat hak milik sebagai jaminan dalam pemberian kredit di BRI Unit Halilulik disebabkan oleh beberapa faktor yaitu Faktor internal, Kredit analisis bank yang kurang tepat, penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur pemberian kredit, masih sering terjadi dalam proses kredit tidak sesuai dengan ketentuan yang ada dan keterbatasan pengetahuan pegawai bank terhadap jenis usaha debitur. Faktor eksternal, terjadinya kegagalan usaha yang dialami oleh debitur, pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur serta kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.

Referensi

- Bayu Setiawan Hendri Putra dan Arief Suryono., “Kedudukan sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kebendaan berdasarkan undang-undang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ”, *Jurnal Privat Law*, Vol. VIII No. 1 Januari-Juni 2020.
- Fadhil Yazid., *Pengantar Hukum Agraria*. Medan Undar Press, 2020.
- Gatot, Wardoyo CH., “Sekitar klausal-klausal perjanjian kredit bank”. *Jurnal Manajemen dan Perbankan*. Nopember.(1992).
- I Made Wirartha., *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2006.
- Martha Noviaditya; 2019” Perlindungan bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan”.
- Miles, Mathew B.; Huberman, A. Michael; Tjetjep Rohendi Rohidi; Mulyarto. Analisis data kualitatif : buku sumber tentang metode metode baru / Matthew B. Miles, A. Michael Huberman ; penerjemah, Tjetjep Rohendi ; pendamping, Mulyarto. Jakarta :: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press),, 1992

Miraland.id [https://miraland.id/artikel-10/Keunggulan Properti Dengan Status SHM \(diakses 9 September 2023\)](https://miraland.id/artikel-10/Keunggulan_Properti_Dengan_Status_SHM_(diakses_9_September_2023))

Moh. Anwar“Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 “ Jurnal “JENDELA HUKUM” FAKULTAS HUKUM UNIJA. Vol. I No. 1 April 2014.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif, Pustaka Pelajar

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/Pasal 1 Ayat (7) Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Risma Wati Sitompul, Nathanael Sitorus, Ria Sintha Devi dan Alusianto Hamonangan. “Perlindungan hukum terhadap kreditur pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan”. *JURNALRECTUM*, Vol. 4 No. 1, 2022.

Satrio. Hukum jaminan, hak jaminan kebendaan, hak tanggungan Buku1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2002.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan