

**PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
YANG OBJEKNYA TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA
BANGUNAN DI BANK NTB SYARIAH**

JURNAL ILMIAH



OLEH :

NISA'UL FITRIANI
D1A016230

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
2021**

HALAMAN PENGESAHAN
PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
YANG OBJEKNYA TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA
BANGUNAN DI BANK NTB SYARIAH

JURNAL ILMIAH



OLEH :

NISA'UL FITRIANI
D1A016230

Mengetahui,

Dosen Pembimbing,

(H. Zaenal Arifin Dilaga, SH., M.Hum.)
NIP. 19610712 198903 1 002

**PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG
OBJEKNYA TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI BANK
NTB SYARIAH
NISA'UL FITRIANI**

DIA016230

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemberian kredit jaminan Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan di Bank NTB Syariah. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif empiris. Hasil penelitian yang didapat adalah prosedur pemberian kredit pada Bank NTB Syariah sudah sesuai dengan ketentuan prosedur yang dimiliki, walaupun dalam praktiknya masih terdapat penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan. Hambatan-hambatan dalam prosedur pemberian kredit pada Bank NTB Syariah meliputi adanya faktor kedekatan calon nasabah dengan pegawai bank, persyaratan dalam pengajuan permohonan kredit yang tidak dilengkapi, dan informasi palsu yang diberikan oleh calon nasabah. Cara mengatasi hambatan-hambatan pada Bank NTB Syariah adalah melakukan survei kembali atau survei lebih mendalam mengenai calon nasabah yang dekat dengan pegawai, untuk persyaratan tidak lengkap pada permohonan kredit maka cara mengatasinya adalah penundaan permohonan kredit dari CS sampai dengan persyaratan lengkap dan survei kembali untuk memastikan data yang diberikan benar.

Kata Kunci: Kredit, Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan.

***GRANTING CREDIT WITH MORTGAGE GUARANTEE OF LAND WITH
BUILDING RIGHTS STATUS IN BANK NTB SYARIAH***

Abstract

This research aims to find out granting credit with mortgage guarantee which its object with building right status in Bank NTB Syariah. The method of this research is normative-empirical legal research using statute, conceptual, and sociological approach. The result of this research is that granting credit in Bank NTB Syariah is in accordance with its own prescribed procedure, although in the implementation, there are still deviation. The procedural constraints in granting credit in Bank NTB Syari'ah consist of relationship factor between prospective customer and bank employee, requirements in submitting credit applications that are not completed, and false information provided by prospective customers. Formulation for overcoming the constraints in Bank NTB Syariah is conducting re-survey or deeper survey about prospective customers that has close relationship with the employee. For the uncompleted requirements in the credit application is credit postponement from Customer Service (CS) until the requirement completed and re-survey for verification data given is true.

Keywords: Credit, Mortgage, Building Rights.

I. PENDAHULUAN

Salah satu produk yang diberikan oleh Bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya yaitu dengan pemberian kredit, dimana hal ini merupakan salah satu fungsi Bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi. Kredit merupakan sebuah layanan penyediaan uang atau tagihan, berdasarkan kesepakatan yang sudah dibuat antara pihak Bank dengan pihak lain dan diwajibkan untuk pihak peminjam melaksanakan dengan jumlah bunga sebagai imbalan. Kredit juga memiliki unsur-unsur yang terkandung didalamnya untuk penyediaan fasilitas kredit tersebut seperti kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu dan risiko, serta balas jasa (prestasi).

Fungsi dari Hak Tanggungan itu sendiri yaitu untuk menjamin hutang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian dan hanya dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah saja. Ketika debitur cidera janji, Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan yang disebut dengan kekuatan eksekutorial sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pemberian kredit dalam hal prosedur dan pencairan kredit pada perbankan dan lembaga keuangan lainnya adalah sama. Namun dalam nominal plafon (jumlah pinjaman) pada Bank Negeri dan Bank Swasta Nasional tentu berbeda, sesuai dengan ketentuan dari masing-masing pihak Bank. Pada lembaga pembiayaan seperti pada Bank Nasional atau Bank Swasta Nasional dan dibawahnya lebih banyak tidak memasukkan Hak Guna Bangunan sebagai agunan, karena pertimbangan pada bagian CMO (Analisis Kredit) yang melihat bahwa Hak Guna Bangunan hanya hak guna saja yang apabila hak guna habis maka akan menjadi resiko perbankan selanjutnya. Namun pada Bank Nasional atau Bank Swasta Nasional masih tetap ada yang menerima agunan Hak Guna Bangunan seperti pada Bank NTB Syariah.

Alasan terbesar pada lembaga pembiayaan lebih banyak tidak menerima agunan Hak Guna Bangunan adalah ketika terjadi sebuah penunggakan atau debitur tidak mampu untuk membayar, pihak kreditur tidak dapat melakukan sita ataupun lelang (eksekusi) pada Hak Guna Bangunan itu sendiri, karena hanya Hak Guna saja bukan Hak Milik dan tentu merugikan pihak pemberi kredit dan tidak banyak diperhitungkan.

Bank NTB Syariah tentu sudah mengetahui hal-hal yang dapat terjadi seperti yang sudah diuraikan diatas, maka dari itu mekanisme seperti apa yang diterapkan pihak Bank NTB Syariah dalam mengurangi resiko-resiko serta hal yang mendorong Bank NTB Syariah menerima agunan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan dalam pengajuan kredit. Dari uraian latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengetahui lebih lanjut tentang “Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Objeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan di Bank NTB Syariah”.

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif-empiris, dengan metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan pendekatan sosiologis (*Sociological Approach*). Sedangkan sumber jenis bahan hukum dan data menggunakan bahan kepustakaan dan data lapangan berupa bahan/data primer, sekunder, tersier. Adapun analisis data dan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Adapun jenis penelitian sehubungan dengan penyusunan skripsi ini adalah jenis penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang mengkaji penerapan peraturan perundang-undangan berdasarkan konsep dan teori

hukum untuk melihat secara langsung kenyataan dilapangan,khususnya tentang Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Objeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan di Bank NTB Syariah.

II. PEMBAHASAN

A. Proses Pemberian Kredit di Bank NTB Syariah

Proses pemberian kredit kepada debitur oleh Bank NTB Syariah memiliki beberapa tahapan-tahapan yang harus dilalui. Dimana dimulai dari calon debitur yang mengajukan permohonan pengajuan hutang, yang disertai dengan dokumen pendukung, pemeriksaan keaslian identitas, dokumen-dokumen, cek lapangan, kemudian diadakan analisis kredit hingga debitur dinyatakan lolos dan kreditur memberikan kucuran dana kredit kepada debitur. Dalam tiap tahapannya, prosedur pemberian kredit dilakukan analisis secara mendalam oleh “mantri”¹ kemudian dianalisis oleh Administrasi Kantor hingga keputusan ada ditangan Kepala Unit atau HRD.²

Berdasarkan wawancara dengan Adinda Riska selaku staf *Credit Marketing Officer* di Bank NTB Syariah menyatakan bahwa di Bank NTB Syariah juga melayani pinjaman dengan jaminan surat-surat berharga. Agunan yang diterima di sini adalah Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun, SHPTU/SIPTU dan Deposito. Dana yang bisa dipinjam mulai dari Rp.10.000.000 hingga Rp.1.000.000.000.000 tergantung dari nilai agunannya.

B. Metode Dan Implementasi Penilaian Karakter Nasabah

Penilaian karakter nasabah adalah penilaian yang dilakukan untuk melihat kepribadian seorang nasabah, baik atau buruknya dan juga untuk melihat ada atau tidaknya itikad baik nasabah kedepannya untuk selalu membayar angsuran pembiayaan sampai selesai. Penilaian karakter ini dilakukan pada saat survei

¹Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.95.

²Hasil Wawancara dengan pihak Bank NTB Syariah, dengan Bagian Sales dan Administrasi Kantor perihal prosedur pemberian kredit pada tanggal 21 September 2020.

lapangan. Berdasarkan hasil wawancara diatas dengan Muhammad Amru, penelitian karakter ini adalah menjadi tolak ukur dalam pemberian pembiayaan.poin utama dari penilaian karakter adalah kejujuran *Trade checking* dari nasabah.

Pada penilaian karakter yang dilakukan Selly Oktavia tersebut, menjelaskan bahwa yang paling penting dalam melakukan penilaian karakter nasabah adalah keadaannya pada lingkungan sekitar, bagaimananasabah tersebut bergaul dengan tetangganya. Namun selain itu menurut Selly Oktavia menilai karakter nasabah juga dapat dilihat dari BI checkingnya, yang mana dalam BI *checking* memperlihatkan karakter seorang nasabah baik buruknya, mempunyai pembiayaan di bank lain atau tidak dan apakah macet atau lancar.

Berikut contoh penilaian karakter nasabah yang dilakukan salah seorang *Account Officer* Bank NTB Syariah:

Tabel: Contoh Penilaian Karakter Calon Nasabah

Nama	Wawan Kurniawan
Alamat	Sandubaya Mataram
Pekerjaan	Pedagang
Jenis Pembiayaan	Murabahah
Jenis Penggunaan	Konsumtif
Tujuan Pembiayaan	Modal Usaha
PENILAIAN KARAKTER	
Karakter yang bersangkutan dinilai cukup baik setelah dilakukan <i>On the spot</i> . Tetangga yang bersangkutan sangat mengenal dan kita menerima informasi bahwasannya yang bersangkutan baik dalam bersosialisasi di masyarakat sekitar.	

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bagaimana seorang *Account Officer* Bank NTB Syariah dalam melakukan penilaian karakter nasabah, yang mana pada penilaian diatas dilakukan oleh Selly Oktavia kepada salah seorang calon nasabah pembiayaan Murabahah. Dalam penilaian tersebut Selly Oktaviamenekankan

penilaian karakter nasabah dilihat dari lingkungan sekitar, dan sebelumnya telah dilakukan *BI Checking* terlebih dahulu sebelum *on the spot*, apabila *BI Checking* sudah tidak baik dengan memiliki pembiayaan di Bank lain dan keadaannya macet maka pembiayaan ditolak, apabila *BI Checking* bagus dan baik maka penilaian dilanjutkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Bank NTB Syariah bagian Administrasi Kantor, pada tanggal 21 September 2020, prosedur pemberian kredit tiap Bank tidak jauh berbeda, baik Bank Nasional ataupun Swasta Nasional. Biasanya perbedaan hanya terdapat pada persyaratan-persyaratan dan penilaian atau analisa-analisa kredit yang dilakukan. Tahap yang pertama, pemohon kredit mengajukan permohonan kredit secara tertulis dalam suatu proposal (khusus Pembiayaan Implan). Setelah pengajuan proposal dan persyaratan terpenuhi, selanjutnya dilakukan penyelidikan berkas. Tujuan penyelidikan dokumen-dokumen yang diajukan pemohon kredit adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan atau tidak.

Jika menurut pihak kreditur atau Bank belum lengkap atau belum cukup maka calon debitur diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu calon debitur tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaliknya permohonan kredit dibatalkan. Dalam penyelidikan yang perlu diperhatikan adalah membuktikan kebenaran dan keaslian dari berkas-berkas yang ada. Kemudian dilanjutkan dengan suatu penilaian kelayakan kredit.³

³Hasil Wawancara dengan pihak Bank NTB Syariah, dengan Bagian Sales dan Administrasi Kantor perihal prosedur Pemberian Kredit pada tanggal 21 September 2020.

C. Jenis Pembiayaan Dengan Agunan Hak Guna Bangunan di Bank NTB Syariah

Jenis pembiayaan yang menggunakan agunan sertifikat Hak Guna Bangunan di Bank NTB Syariah diantaranya adalah :

- a. Pembiayaan Bale iB Amanah adalah pembiayaan konsumtif untuk kepemilikan Rumah, Villa, Apartemen, Rumah Toko (Ruko), Rumah Kantor (Rukan), pembelian Tanah Kavling siap bangun dengan luas maksimum s.d 10.000m², membangun atau merenovasi rumah dengan jangka waktu menengah hingga panjang kepada warga Negara Indonesia yang berdomisili/bertempat tinggal di wilayah Nusa Tenggara Barat. Sedangkan akad yang digunakan dalam pembiayaan Bale iB Amanah adalah akad Murabahah atau Musyarakah Mutanaqisah.

Maksimum Pembiayaan

- 1) Untuk pembelian atau pembangunan rumah Minimal Rp.100 Juta s.d Rp. 5 Milyar
- 2) Untuk pembelian Tanah Kavling siap bangun dan renovasi rumah Rp. 50 Juta s.d Rp. 1 Milyar

Jangka Waktu

- 1) Maksimal 20 Tahun
- 2) Tanah kavling siap bangun : maksimal 10 Tahun

Terdapat dua agunan dalam pembiayaan iB Amanah yaitu :

- 1) Agunan Pokok

Bagi Pegawai penghasilan tetap menggunakan gaji pegawai aktif atau pensiunan yang disalurkan melalui Bank NTB Syariah. Bagi Profesional dan Pengusaha menggunakan tanah dan bangunan di atasnya.

- 2) Agunan Tambahan

Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas rumah yang dibeli/renovasi/dibangun.

- b. Pembiayaan Modal Kerja Umum Syariah (PMKUM) adalah Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada pelaku usaha produktif baik perorangan maupun badan hukum yang termasuk dalam kategori kecil, menengah dan besar/korporasi untuk tujuan tambahan modal kerja dan pemberian kredit Transaksional kepada kontraktor. Maksimum Pembiayaan sesuai dengan kebutuhan modal kerja dari usaha yang dibiayai dan jangka waktunya tergantung pada akad, seperti pada akad Musyarakah maksimal 1 tahun dan dapat diperpanjang sedangkan akad Murabahah maksimal 3 Tahun.

D. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit kepada Debitur Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) di Bank NTB Syariah

Dalam pemberian kredit dilembaga pembiayaan sudah pasti memiliki hambatan-hambatan. Tidak terkecuali pada Bank NTB Syariah, berikut adalah hambatan dalam pelaksanaan Pemberian Kredit pada Bank NTB Syariah:

1. Faktor kedekatan pegawai dengan calon nasabah

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan bahwa terdapat faktor kedekatan antara pegawai dengan calon nasabah. Faktor kedekatan ini mempengaruhi disetujuinya permohonan kredit yang diajukan. Faktor kedekatan ini memengaruhi disetujuinya permohonan kredit yang diajukan, kedekatan yang dimaksud disini adalah apabila adanya faktor keluarga yang bekerja di Bank NTB Syariah atau memiliki hubungan baik dengan pegawai, sehingga permohonan kredit akan mudah untuk disetujui oleh pihak Bank, tetapi faktor kedekatan ini tidak mempengaruhi mengenai persyaratan yang harus

dilengkapi. Faktor dekat atau tidak dengan pegawai syarat-syarat pengajuan kredit tetap harus dilengkapi sesuai prosedur yang telah ditetapkan.

2. Persyaratan tidak lengkap dalam pengajuan permohonan kredit

Permohonan kredit pada Bank NTB Syariah, apabila persyaratan tidak lengkap disebabkan karena calon nasabah yang tidak teliti dalam membaca persyaratan yang diperlukan. Persyaratan yang kurang ini, nantinya akan menunda proses permohonan kredit sampai persyaratan yang disyaratkan dipenuhi. Contoh konkret yang biasa terjadi di Bank NTB Syariah adalah untuk yang kredit umum atau UMKM mereka terkendala dengan tidak adanya atau belum membayar pajak tanah dan pajak sepeda motor yang belum dilunasi pembayarannya, sehingga nasabah harus mengurusnya terlebih dahulu.

3. Informasi palsu yang diberikan oleh calon nasabah

Informasi palsu banyak diberikan oleh calon nasabah agar permohonan kredit diloloskan. Informasi yang tidak sesuai ini nantinya juga akan menghambat proses selanjutnya dalam prosedur pemberian kredit. Informasi kredit ini biasanya akan terlihat pada saat kunjungan yang dilakukan oleh pihak bank. Contoh konkret yang sering terjadi di Bank NTB Syariah yaitu jaminan pada sertifikat tanah tidak sesuai dengan syarat, misalnya tempat usaha yang di tengah sawah, tidak memiliki akses jalan, dan di dekat tepi sungai. Tanah sawah seringkali banyak yang tidak ada jalan akses masuk. Nasabah terdapat ada yang menipu diri sendiri seolah-olah dia mampu akan tetapi sebenarnya tidak mampu.

Cara Mengatasi Hambatan di Bank NTB Syariah

Adapun cara yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah adalah sebagai berikut:

1. Faktor kedekatan pegawai dengan calon nasabah

Cara yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah yakni untuk meminimalkan kredit yang disetujui karena ada kedekatan dengan pegawai adalah dengan cara menumbuhkan sikap kehati-hatian dan sikap profesional terhadap para petugas analis lapangan dalam praktik keseharian bertugas.

2. Persyaratan tidak lengkap dalam pengajuan permohonan kredit

Langkah yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah untuk mengatasi persyaratan tidak lengkap adalah mengecek terlebih dahulu permohonan kredit apakah sudah sesuai dengan persyaratan atau belum. Persyaratan yang kurang apabila ditemukan, maka pihak Bank akan meminta calon nasabah tersebut untuk melengkapi persyaratan yang dibutuhkan.

3. Informasi palsu yang diberikan oleh calon nasabah

Langkah untuk mengatasi hambatan ini, dengan melakukan kunjungan, dengan tujuan memastikan informasi yang diberikan benar. Pihak bank memastikan benar bahwa pegawai analis lapangan tidak memiliki kedekatan dengan calon nasabah supaya tidak terjadi lagi adanya manipulasi data dengan faktor kedekatan pada pegawai Bank, selanjutnya pegawai analis langsung meninjau lokasi. Pihak pegawai analis lapangan biasanya mencari informasi melalui tetangga nasabah untuk mengetahui character nasabah tersebut. Informasi apabila ditemukan palsu dari calon nasabah, maka pihak Bank mencari solusi dari letak masalah dan pihak bank akan memanggil nasabah dan melakukan wawancara terhadap nasabah. Nasabah yang ditemukan bermasalah maka pihak Bank menawarkan untuk menyelesaikan masalah secara kekeluargaan dahulu, apabila tidak terima maka akan diselesaikan melalui jalur hukum.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang diambil dari penelitian ini adalah mekanisme pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang objeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan tidak jauh berbeda, baik pada Bank Nasional maupun Bank Swasta Nasional. Perbedaan hanya terdapat pada persyaratan-persyaratan dan penilaian atau analisa-analisa kredit yang dilakukan. Tahap yang pertama, pemohon kredit mengajukan permohonan kredit secara tertulis dalam suatu proposal. Setelah pengajuan proposal dan persyaratan terpenuhi, selanjutnya dilakukan penyelidikan berkas. Tujuan penyelidikan dokumen-dokumen yang diajukan pemohon kredit adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan atau tidak. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau belum cukup maka calon debitur diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu calon debitur tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaliknya permohonan kredit dibatalkan.

Saran

Adapun saran-saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini adalah pemberian kredit sama halnya dengan memberikan sebagian aset Bank kepada pihak lain, olehnya itu Bank harus super hati-hati ketika memberikan sebagian aset tersebut. Pemberian kredit harus dengan perhitungan yang matang, terutama pada sisi karakter (berhubungan dengan itikad debitur dalam meminta fasilitas kredit) dan objek yang akan dijaminan oleh debitur (bentuk pengamanan sebagai langkah untuk mengurangi risiko), dan untuk pegawai Bank agar lebih professional dalam mewawancarai calon nasabah penerima kredit dan

mengesampingkan kedekatan dengan calon nasabah serta untuk menghindari adanya informasi palsu dari calon nasabah, diharapkan pihak Bank NTB Syariah lebih melebarkan jaringan guna memudahkan seleksi dan pengumpulan data calon nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Amirrudin Dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. 1, Ed. 8, Pt. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*, Jakarta.

Kasmir, 2010. *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.