

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR TERHADAP HILANGNYA SERTIFIKAT HAK MILIK YANG MENJADI OBJEK AGUNAN HAK TANGGUNGAN

Qatrunnada Alvira Aszalty

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia

Correspondence		
Email:	No. Telp:	
Submitted 14 Agustus 2025	Accepted 17 Agustus 2025	Published 18 Agustus 2025

ABSTRACT

In the problems that occur related to debts from debtors and creditors with guaranteed land rights certificates belonging to the debtor, this causes losses to the debtor, namely the loss of land certificates as collateral objects controlled by creditors. In this study, it can be analyzed regarding the validity of the ownership of the certificate of ownership of the object of mortgage by Bank BRI, the responsibility of Bank BRI for the loss of the certificate of property rights and regarding the legal protection of the debtor for the loss of the certificate of property rights which is the object of this mortgage guarantee. This research is a normative research, namely research that leads to legal norms which include legislation and literature. The approach method used is the statutory approach, conceptual approach and case approach. the results of the study contain the results regarding the validity of the control of the certificate of land rights belonging to the debtor to the creditor is valid, this is based on the agreement of the parties on the credit agreement and the contents of the APHT. The bank's responsibility for the lost debtor's certificate of ownership is that the bank is responsible for the loss, by applying for a replacement certificate at the Land Office. Legal protection for debtors for the loss of land rights certificates is by demanding compensation for the return of a replacement certificate or by filing a civil lawsuit in the District Court. The advice obtained is that the bank must be careful in storing the object of the guarantee and the debtor is always careful before signing the contents of the credit agreement.

Keywords: Credit Agreement, Mortgage Rights, Land Right Certificate, Lost.

ABSTRAK

Dalam permasalahan yang terjadi terkait utang piutang debitur dengan kreditor dengan jaminan sertifikat hak atas tanah milik debitur, hal ini menimbulkan kerugian terhadap debitur yaitu hilangnya sertifikat tanah sebagai objek jaminan yang dikuasai kreditor. Dalam penelitian ini dapat dianalisis mengenai keabsahan penguasaan sertifikat hak milik atas objek hak tanggungan oleh Bank BRI, tanggungjawab Bank BRI atas hilangnya sertifikat hak milik tersebut dan mengenai perlindungan hukum debitur atas hilangnya sertifikat hak milik yang menjadi objek jaminan hak tanggungan ini. Penelitian ini merupakan penelitian Normatif yaitu penelitian yang mengarah pada norma-norma hukum yang meliputi peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur. Metode pendekatan yang dipakai ialah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. dari hasil penelitian tersebut memuat hasil mengenai keabsahan penguasaan sertifikat hak atas tanah milik debitur kepada kreditor adalah sah, hal ini berdasarkan kesepakatan para pihak atas perjanjian kredit serta isi dari APHT. Tanggungjawab bank terhadap sertifikat hak milik debitur yang hilang bahwa bank bertanggung jawab atas kehilangan tersebut, dengan cara memohonkan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan. Perlindungan hukum terhadap debitur atas hilangnya sertifikat hak atas tanah tersebut yaitu dengan menuntut ganti rugi untuk pengembalian sertifikat pengganti atau dengan melakukan gugatan di Pengadilan Negeri secara perdata. Saran yang diperoleh ialah bahwa bank harus berhati-hati dalam menyimpan objek jaminan tersebut dan debitur selalu berhati-hati sebelum menandatangani isi perjanjian kredit.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Atas Tanah, Hilang.

Pendahuluan

Bank sebagai Lembaga Keuangan yang menyadari potensi keuntungan dari kebutuhan masyarakat tersebut membuat produk keuangan yang memudahkan masyarakat dalam memiliki rumah tanpa beban biaya besar, yang dikenal dengan produk keuangan KPR atau Kredit Pemilikan Rumah. Secara pengertian, Kredit berarti penyedia dana ataupun tagihan yang didasarkan pada kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain dan pihak yang meminjam wajib mengembalikan dana tersebut dengan ketentuan jangka waktu dan

pemberian bunga.¹ Lembaga Keuangan Bank (*Bank Finance Intitution*) adalah badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang keuangan dengan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka untuk memberikan bantuan dana kepada masyarakat.²

Bank dalam memberikan kredit (utang) kepada nasabah membutuhkan jaminan sebagai antisipasi penanganan risiko apabila nasabah dalam pelaksanaan perjanjian mengalami kendala.³ Jaminan dalam perjanjian kredit memiliki sifat *accessoir* atau penyertaan/ikutan. Artinya jika terjadi perjanjian kredit maka terdapat perjanjian jaminan yang secara otomatis masuk ke dalam perjanjian pokok.⁴ Bentuk jaminan yang digunakan dalam kegiatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah jaminan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan suatu jaminan pelunasan utang dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah.

Berdasarkan surat penawaran putusan kredit Nomor B.1074A.KW- XVII/SKK/10/2013, bahwa pihak Bank telah menyetujui pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) kepada Ibu Ria dan Bapak Ari pada tanggal 28 oktober 2013 dengan jumlah sebesar Rp. 870.000.000 (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah).⁵ Sebagaimana Pasal 1233 KUHPerdata yang menyatakan setiap perikatan dilahirkan dari persetujuan berdasarkan pada undang-undang. Dalam hal ini, peristiwa yang dilakukan oleh kedua belah pihak merupakan peristiwa hukum yang dilakukan atas dasar kesepakatan bersama dan sebagai undang-undang bagi para pihak.

Untuk menjamin bahwa pembayaran kredit yang dilakukan oleh debitor tersebut lunas dan sebagaimana mestinya atas utang kredit yang telah diberikan baik atas utang pokok, bunga-bunga, denda, biaya penagihan dan biaya-biaya lainnya maka debitor menyerahkan jaminan-jaminan kredit berupa penyerahan hak tanggungan atas sebidang tanah berikutan bangunan dan segala yang berada di atasnya. Agunan tersebut berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1088, yang terletak di Provinsi Riau, Kota Pekanbaru, Kecamatan Tampan, Kelurahan Tuah Karya, seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi) yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 september 2013 Nomor 00468/2013 terdaftar atas nama PT. Karya maju sejahtera lestari yang dibaliknama keatas nama Ria dan selanjutnya sertifikat tersebut ditingkatkan menjadi Hak Milik.

Sertifikat tersebut diikatkan dengan Hak Tanggungan I sebesar Rp. 1.044.000.000 (satu milyar empat puluh empat juta rupiah). Di dalam perjanjian kredit dijelaskan bahwa bank memberikan kredit dalam rangka fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) sebesar Rp. 870.000.000 (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) untuk pemilikan rumah dengan harga rumah sebesar Rp. 1.439.000.000 (satu milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) dan debitor telah memberikan uang muka sebesar Rp. 569.000.000 (lima ratus enam puluh sembilan juta rupiah). Perjanjian kredit ini berlaku dalam waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan terhitung sejak akad kredit tanggal 30 oktober 2013 hingga 30 oktober 2021. Dalam perjanjian KPR disebutkan bahwa jadwal angsuran per bulan sebesar Rp. 12.188.651 (dua belas juta seratus delapan puluh delapan ribu enam ratus lima puluh satu rupiah) mengikuti suku bunga KPR counter BRI dan *reviewable* setiap saat sesuai ketentuan Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

Dalam perjanjian kredit tersebut disebutkan bahwa selama utang pengambil kredit/debitor belum lunas, maka sertifikat tanah serta sertifikat Hak Tanggungan disimpan oleh pemberi kredit/ Bank BRI. Permasalahan yang terjadi adalah ketika debitor telah melunasi

¹ Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm 3.

² Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm 10.

³ Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1989), hlm 7.

⁴ Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm 28.

⁵ *Ibid*, hlm 29.

utang-piutang kredit namun kreditor selaku Bank BRI tidak mengembalikan sertifikat hak atas tanah milik debitor. Pihak Bank BRI menyatakan bahwa sertifikat rumah itu sedang dicari diakibatkan oleh Bank BRI pindah kantor sehingga sertifikat rumah tersebut tidak diketahui letaknya dimana dan tidak jelas sampai kapan debitor harus menunggu.

Peristiwa kehilangan sertifikat milik debitor tersebut merupakan kelalaian kreditor yang tidak memenuhi kewajibannya dalam menjaga dan mengamankan dokumen berharga milik debitor. Dalam jaminan hak tanggungan yang wajib dikuasai oleh bank (kreditor) sesungguhnya hanyalah Sertifikat Hak Tanggungannya saja, tidak diatur mengenai keharusan melampirkan Sertifikat Hak Atas Tanah. Setelah Sertifikat Hak Tanggungan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional maka Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada debitor. Namun pada praktiknya Sertifikat Hak Atas Tanah dan sertifikat Hak Tanggungan disimpan dalam penguasaan Bank (kreditor).⁶ Bank seharusnya menjaga dengan baik Sertifikat tersebut, karena pada dasarnya penguasaan Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan kehendak sepihak dari Bank sehingga dengan bank memegang kedua sertifikat tersebut menjadi persoalan mengenai sah atau tidaknya penguasaan Sertifikat Hak Atas Tanah milik debitor oleh Bank BRI.

Sejak berakhirnya perjanjian kredit pada 30 Oktober 2021 hingga saat ini belum ada upaya nyata dari pihak Bank dalam penanganan kasus tersebut, sehingga debitor untuk memperoleh haknya kembali berupaya mendesak bank agar segera dikembalikan sertifikat hak miliknya. Pada Desember 2021 debitor telah melakukan perundingan secara kekeluargaan namun tidak memperoleh hasil akhir sehingga pada bulan Januari 2022 kembali dikomunikasikan terkait kejelasan sertifikat milik debitor melalui telepon tetapi tidak juga menimbulkan kejelasan.

Permasalahan Hukum

Berdasarkan uraian fakta dan peristiwa hukum yang telah dipaparkan dalam kasus posisi di atas, maka rumusan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah keabsahan penguasaan sertifikat hak milik atas objek hak tanggungan oleh Bank BRI?
2. Bagaimana tanggungjawab Bank BRI atas hilangnya sertifikat hak milik dalam kasus tersebut?
3. Bagaimana perlindungan hukum debitor atas hilangnya sertifikat hak milik yang menjadi objek jaminan hak tanggungan dalam kasus tersebut?

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif yaitu penelitian yang mengarah pada norma-norma hukum yang meliputi peraturan perundang-undangan yang ada sebagai pijakan normatif, maka dalam melakukan analisis dan pengolahan bahan hukum tidak lepas dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum. Objek Penelitian ini yaitu Perjanjian kredit nomor 72 tanggal 30 oktober 2013, Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang perlindungan Konsumen dan Masyarakat. Sumber Data yang digunakan dalam penulisan hukum ini bersumber dari 3 (tiga) sumber yaitu Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier. Dalam metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Analisis data dalam penelitian ini ialah analisis kualitatif.

⁶ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm 11

Hasil Penelitian

Dalam penelitian Legal Memorandum ini terdapat tiga rumusan masalah, yaitu sebagai berikut :

A. Keabsahan Penguasaan Sertifikat Hak Milik atas Objek Hak Tanggungan oleh Bank BRI

Berdasarkan kasus yang terjadi terkait Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Ibu Ria dan bapak Ari sebagai debitur dengan Bank Rakyat Indonesia (BRI) sebagai kreditor, yang pertama dilaksanakan ialah permohonan KPR yang dilakukan oleh debitur selanjutnya Bank memproses, meneliti dan memberikan penawaran yang dalam hal ini berdasarkan prinsip 5C, yaitu :⁷

1. *Character*

Character merupakan suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya.

2. *Capital*

Capital ialah kemampuan debitur dalam mengembalikan utang, yang berdasar pada modal seperti halnya :

- a. Sumber penghasilan tepat;
- b. Memiliki bidang usaha lain sebagai sumber penghasilan;
- c. Memiliki tabungan atau simpanan di bank.

3. *Capacity*

Kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya dan pengembalian pinjaman yang diambil.

4. *Condition of Economy*

Condition of Economy ialah penilaian bank atas kondisi usaha calon nasabah yang dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi.⁸

5. *Collateral*

Collateral ialah jaminan pemberian pembiayaan ialah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak, debitur dan kreditor merupakan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan di hadapan Notaris atau secara Notariil. Alasan dilaksanakannya perjanjian kredit pemilikan rumah ialah hal ini menjadi salah satu produk bank yang diminati masyarakat karena proses yang cepat, biaya ringan, dan dapat dibayar berangsur-angsur. Oleh karena itu, masyarakat cenderung tertarik agar memiliki rumah dengan cara kredit. Perjanjian kredit pemilikan rumah merupakan jenis perjanjian kredit antara ketiga pihak yaitu pihak debitur, pihak developer dan bank.⁹

Perjanjian kredit tidak terlepas dari beberapa unsur yakni kepercayaan, waktu, *degree of risk*, maupun prestasi yang menjadi landasan pertimbangan kreditor dalam melakukan perjanjian kredit dengan debitur.¹⁰ Berkaitan hal tersebut, Ibu Ria dan bapak Ari dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Tbk yang dalam hal ini diwakili oleh Bapak Rudolf K Darmajaya selaku kepala Sentra Kredit Konsumer Kanwil PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Tbk, melakukan perjanjian kredit tertanggal 28 Oktober 2013 dengan penandatanganan Surat Penawaran Putusan Kredit Nomor

⁷ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta :PT. Raja Grafindo, 2012), hlm.250.

⁸ Trisadini Usanti Prasastinah, *Pengelolaan Risiko Pembiayaan Di Bank Syariah Universitas Airlangga Surabaya*, *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No.2, 2012, hlm. 29.

⁹ KPR BRI, <https://bri.co.id/kpr-bri>, diakses pada 11 Mei 2022.

¹⁰ Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017.

B.1074A.KW-XVII/SKK/10/2013 dan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit secara Notariil Nomor 72 tertanggal 30 Oktober 2013 dalam rangka persetujuan atas pemberian kredit pemilikan rumah kepada Ibu Ria dengan indent sebesar Rp.870.000.000, (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah).

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit secara Notariil Nomor 72 tertanggal 30 Oktober 2013 dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut pihak debitor menyerahkan objek jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1088 yang terletak di Provinsi Riau, Kota Pekanbaru, Kecamatan Tampan, Kelurahan Tuah Karya seluas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi) yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 september 2013 Nomor 00468/2013 terdaftar atas nama PT. Karya Maju Sejahtera Lestari, yang dibaliknama keatas nama Ibu Ria berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 604/2013 tanggal 30 oktober 2013 yang dibuat di hadapan PPAT. Selanjutnya sertifikat tersebut diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.1.044.000.000 (satu milyar empat puluh empat juta rupiah), hal ini di kemukakan oleh Ibu Ria.

Dalam isi pokok perjanjian kredit mengatur beberapa hal yang berupa:¹¹

1. Jumlah maksimal kredit yang dapat diberikan oleh bank kepada debitor;
2. Besarnya bunga kredit dan biaya lainnya;
3. Jangka waktu pembayaran kredit;
4. Cara pembayaran kredit;
5. Klausul jatuh tempo;
6. Jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya, Selain itu barang jaminan harus memiliki penilaian tersendiri yaitu dilihat pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan;
7. Syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitor, termasuk hak bank dalam melakukan pengawasan dan pembinaan kredit;
8. Biaya akta dan biaya penagihan utang yang harus dibayarkan debitor.

Keabsahan dalam penguasaan sertifikat hak atas tanah kepada kreditor atau Bank, sebagaimana Pasal 14 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan) menjelaskan bahwa kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini sah karena dalam perjanjian kredit bank terdapat klausul yang mana asli bukti kepemilikan agunan disimpan oleh bank BRI sampai kredit tersebut lunas dan agunan atau jaminan yang telah diserahkan tidak diperkenankan untuk disewakan dan atau dipindahtangankan ke pihak lain serta perubahan bentuk peruntukannya tanpa sepengetahuan dan seijin bank BRI.

Hak bank jika debitor melakukan wanprestasi sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjual tersebut. Hal ini sebagai perlindungan kepada bank dalam melakukan eksekusi atas tanah tersebut jika debitor cidera janji atau wanprestasi, karena hak tanggungan mempunyai asas *droit de suit* yang diatur Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu, Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek

¹¹ Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 26.

tersebut berada, maka hal ini objek tersebut tetap dikuasai bank sebagai pemegang hak tanggungan.

Sahnya bank atau kreditor menguasai sertifikat hak atas tanah tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya lampiran dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT tertuang janji-janji APHT khususnya Pasal 2 yaitu Sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama (debitor) Kepada Pihak Kedua (kreditor) untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan Akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.

Janji pemegang Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. Alasan sertifikat hak atas tanah debitor dikuasai oleh bank sebagai kreditor untuk proses penjualan ataupun lelang jika debitor mengalami cidera janji.

Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT isi Pasal 2 tersebut di atas mengenai perjanjian yang telah dibacakan dan telah ditanda-tangani para pihak, saksi dan PPAT hal ini sebagai suatu bentuk *Verlijden acte* atau peresmian akta.¹² Isi akta PPAT tersebut merupakan bentuk kesepakatan terkait penyerahan dan penguasaan sertifikat hak milik debitor kepada bank adalah sah. Akta PPAT merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna jika terjadi konflik seperti halnya konflik cidera janji atas perjanjian kredit tersebut.

Narasumber Marati Sholekhah, sebagai Kepala Bidang Analis Kredit Bank Negara Indonesia (BNI) Kantor Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, menjelaskan bahwa keabsahan dalam pemegang sertifikat hak atas tanah tersebut sah, karena dalam prinsipnya bank harus melindungi diri dari adanya wanprestasi terhadap debitor kedepannya. Hal ini merupakan perjanjian baku yang dimiliki oleh beberapa Bank khususnya di Bank BRI dalam isi Perjanjian Kredit khususnya.

Menurut pendapat Notaris Dion Setya Manggala Putra, mengenai keabsahan penguasaan sertifikat hak atas tanah kepada Bank, hal ini tetap sah meskipun dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menjelaskan secara rinci mengenai penguasaan oleh Bank. Dalam penguasaan terhadap bank hal ini diatur pada janji-janji dalam APHT salah satunya untuk menjaga dan melindungi bank terhadap pihak debitor yang memungkinkan cidera janji.

B. Tanggungjawab Bank BRI atas Hilangnya Sertifikat Hak Milik Debitor

Tanggungjawab merupakan salah satu etika yang harus ditaati bagi orang yang mempunyai profesi tertentu. Bertanggungjawab bagi seseorang yang memiliki profesi tertentu, dapat dirumuskan antara lain:¹³

¹² R, Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 42.

¹³ Suparman Usman, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2008), hlm. 127.

1. Bertanggungjawab terhadap dunia profesi yang dimilikinya dan mentaati kode etik yang berlaku dalam profesi yang bersangkutan.
2. Bertanggungjawab atas pekerjaan yang dilakukannya sesuai dengan tuntunan pengabdian profesinya.
3. Bertanggungjawab atas hasil profesi yang dilaksanakannya.
4. Bertanggungjawab terhadap diri sendiri, terhadap masyarakat dan terhadap Tuhan Yang Maha Esa.
5. Dalam keadaan apapun berani mengambil risiko untuk menegakkan kebenaran yang berhubungan dengan profesinya, harus bertanggungjawab, berani berucap, bertindak dan berani mengemukakan sesuatu yang sesuai dengan kebenaran tuntutan profesi yang diyakininya.
6. Secara sadar selalu berusaha untuk meningkatkan kualitas yang berhubungan dengan tuntutan profesinya, sesuai dengan dinamika dan tuntutan zaman serta keadaan yang semakin berkembang pada tiap saat. Dalam keadaan tertentu, bila diperlukan harus bersedia memberikan laporan pertanggungjawaban kepada pihak manapun tentang segala hal yang pernah dilaksanakan sesuai dengan profesinya.

Responden Ria, sebagai debitor atas kehilangan sertifikat hak atas tanah yang dijamin kepada Bank BRI Kota Pekanbaru menjelaskan bahwa hingga saat ini awal tahun 2022 belum ada tanggung jawab nyata dari Bank BRI padahal angsuran sudah selesai dan lunas, tinggal melakukan royalti saja. Hal ini sangat merugikan debitor karena sertifikat hak atas tanah tersebut jadi tidak dapat dilakukan proses peralihan hak atas tanah ataupun pembebanan hak atas tanah.

Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum sebagaimana yang diatur Pasal 3 angka 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 menjelaskan tentang dokumentasi dan administrasi kredit atau pembiayaan yang menyatakan Penyimpanan dan penggunaan dokumen kredit atau pembiayaan setiap dokumen kredit atau pembiayaan harus disimpan dengan aman dan tertib. Tata cara penggunaan atau pengambilan dokumen kredit atau pembiayaan dari tempat penyimpanan harus mengandung unsur pengawasan ganda.¹⁴

Hak dan kewajiban para pihak sebagaimana diatur Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) mempunyai arti bahwa dari perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak maka lahirnya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang dalam hal ini isi perjanjian sebagai Undang-undang untuk mengikatnya.¹⁵ Kreditor berkewajiban menyalurkan dana, menjaga kerahasiaan data pribadi nasabah, maupun menjaga dokumen berharga debitor tetap aman.¹⁶

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata salah satunya berupa tanggung jawab perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Segala kesalahan atau kelalaian kreditor yang dapat menimbulkan kerugian kepada debitor, atau kepada masyarakat haruslah bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya. Tanggung jawab ini tidak hanya berlaku untuk kerugian barang, tapi juga bertanggung jawab terhadap jasa.¹⁷ Sebagaimana Pasal 1366 KUHPerdata menentukan setiap orang bertanggung jawab,

¹⁴ Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017, BAB V tentang Dokumentasi dan Administrasi Kredit atau Pembiayaan, Huruf A Tentang Dokumentasi Kredit atau Pembiayaan Angka Ke-3.

¹⁵ R.Subekti, R. Tjitrosudibio, Op.Cit, hlm.346.

¹⁶ Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*, (Yogyakarta: Deepublish, 2019), hlm. 123.

¹⁷ Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), hlm 204-205.

bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya.

Pasal 1367 KUHPdata menyatakan bahwa seorang tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatannya yang menimbulkan kerugian, akan tetapi perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Secara perdata bahwa tanggung jawab dilaksanakan jika terdapat kerugian atas barang-barang seseorang yang dikuasainya.

Tanggungjawab Bank tidak hanya menyalurkan dana tetapi bertanggungjawab atas segala dokumen yang dimiliki oleh debitor sudah seharusnya dijaga dengan aman mengantisipasi agar tidak terjadi kehilangan sertifikat. Dalam kasus ini pihak Bank BRI (kreditor) bertanggungjawab penuh atas hilangnya sertifikat hak atas tanah milik debitor dengan mengganti kerugian yang dialami oleh debitor dengan cara yang pertama debitor menuntut ganti rugi berdasarkan gugatan di Pengadilan dan yang kedua kreditor melalui iktikad baiknya mengurus permohonan sertifikat pengganti akibat dari hilangnya sertifikat hak atas tanah milik debitor di Kantor Pertanahan setempat.

Tanggungjawab bank terhadap sertifikat hak milik debitor yang hilang. Pertama, jika kehilangan tersebut disebabkan oleh bank maka bank bertanggung jawab atas kehilangan tersebut, karena hal ini debitor menitipkan barang kepada kreditor dengan tanggung jawab kreditor berdasarkan Pasal 1694 KUHPdata bahwa penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat akan menyimpan dan mengembalikannya dalam wujud asalnya. Jika kehilangan sertifikat tersebut dilakukan oleh Notaris/PPAT yang mengurus proses perjanjian kredit dan hak tanggungannya maka bank dapat menggugat Notaris untuk proses permohonan kehilangan di BPN.

Berdasarkan tanggung jawab bank Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di sektor jasa keuangan, Pasal 8 Ayat (1) yaitu Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) wajib bertanggung jawab atas kerugian Konsumen yang timbul akibat kesalahan, kelalaian, dan/atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan, yang dilakukan oleh Direksi, Dewan Komisaris, Pegawai, dan/atau pihak ketiga yang bekerja untuk atau mewakili kepentingan PUJK. Ayat (3) Bentuk tanggung jawab atas kerugian Konsumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disepakati oleh Konsumen dan PUJK

Menurut pendapat Marati Sholekhah, sebagai Kepala Bidang Analisis Kredit Bank Negara Indonesia (BNI) Kantor Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, menjelaskan bahwa tanggung jawab bank terhadap sertifikat hak milik debitor yang hilang karena kelalaian bank tetap merupakan tanggung jawab penuh bank karena hal ini diatur pada kode etik perbankan. Dalam proses tanggung jawab bank mengupayakan untuk melakukan proses permohonan kehilangan di Kantor Pertanahan setempat.

Menurut pendapat Notaris Dion Setya Manggala Putra, mengenai sertifikat hak milik debitor yang hilang, jika kehilangan tersebut disebabkan Notaris maka Notaris wajib bertanggung jawab untuk melakukan permohonan kehilangan dan menerbitkan salinan sertifikat kedua tersebut. Kehilangan yang disebabkan bank itu merupakan tanggung jawab bank penuh terutama pada bagian penyimpanan dokumen jaminan kreditnya, karena hal ini telah diatur pada peraturan OJK untuk menjaga dokumen debitor dengan baik.

C. Perlindungan Hukum Debitor atas Hilangnya Sertifikat Hak Milik yang Menjadi Objek Jaminan Hak Tanggungan

Perlindungan hukum yang sepatut diterima oleh pihak debitor adalah perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan untuk mencegah sesuatu itu terjadi, berupa adanya peraturan yang mencegah dan mengatur perbuatan yang dapat dilakukan dan perbuatan yang tidak dapat dilakukan. Sementara perlindungan hukum secara represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M. Hadjon mengenai bentuk-bentuk perlindungan hukum preventif dan represif, yaitu sebagai berikut :¹⁸

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum ini bertujuan mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi seseorang yang melakukan perbuatan hukum dikemudian hari. Adanya perlindungan hukum yang preventif mendorong seseorang untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan permasalahan di depan agar hal ini menjadi suatu pencegahan.

2. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan permasalahan apabila terjadi sengketa, artinya bertindak sesudah adanya kejadian. Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan bagi rakyat di Indonesia, lebih lanjut Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa “Prinsip” didahulukan karena atas dasar prinsip, baru dibentuk sarannya, karena tanpa dilandaskan pada prinsip, pembentukan sarana menjadi tanpa arah. Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia, landasan pijak kita adalah Pancasila sebagai dasar ideology dan dasar falsafah Negara.¹⁹

Responden Ria, sebagai debitor atas kehilangan sertifikat hak atas tanah yang dijamin kepada Bank BRI Kota Pekanbaru, bahwa dengan dasar perjanjian kredit kepemilikan rumah atau KPR tersebut terdapat klausul bahwa sertifikat wajib dikembalikan kepada pemilik jika utang tersebut lunas. Hal ini seharusnya sebagai perlindungan untuk debitor, tetapi tidak ada sanksi terhadap bank atas kehilangan sertifikat tersebut seperti halnya sanksi jika debitor wanprestasi.

Bank sebagai pelaku usaha harus memberikan perlindungan terhadap debitor. Hal ini dilihat dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen khususnya Pasal 7. Kewajiban-kewajiban Bank yang tidak terlepas dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen yakni sebagai berikut:

1. Kewajiban bank dalam beriktikad baik ketika melaksanakan kegiatan usaha.
2. Kewajiban dalam memberikan pelayanan atau jasa kepada debitor secara adil, jujur, dan tidak diskriminatif
3. Kewajiban bank dalam memberikan kualitas terbaik pada barang dan jasanya
4. Kewajiban bank dalam menginformasikan barang/jasanya secara jelas, jujur, dan benar sehingga nasabah tidak keliru ketika memahami produknya.
5. Kewajiban bank dalam memberikan garansi terhadap barang dan jasa yang dipasarkan tersebut

¹⁸ Philipus M. Hadjon, Op.Cit, hlm. 117.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 20.

6. Kewajiban bank dalam memberikan kompensasi, ganti kerugian, maupun penggantian atas kerugian yang diakibatkan oleh penggunaan dan manfaat barang dan jasa yang sesuai perjanjian.

Bank BRI merupakan bank yang di bawah ketentuan Bank Indonesia dan diawasi oleh OJK. Dalam peraturan Peraturan Bank Indonesia Nomor 22/20/PBI/2020 Tentang Perlindungan Konsumen Bank Indonesia Pasal 7 Ayat (1) Prinsip Perlindungan Konsumen meliputi:

1. Kesetaraan dan perlakuan yang adil;
2. Keterbukaan dan transparansi;
3. Edukasi dan literasi;
4. Perilaku bisnis yang bertanggung jawab;
5. Perlindungan aset Konsumen terhadap penyalahgunaan;
6. Perlindungan data dan/atau informasi Konsumen; dan
7. Penanganan dan penyelesaian pengaduan yang efektif.

Pasal 7 Ayat (2) Penerapan prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memperhatikan bentuk produk dan/atau jasa Penyelenggara. Dalam ketentuan tersebut di atas bahwa penyelenggara (dalam hal ini bank) wajib melindungi aset konsumen (dalam hal ini debitor).

Perlindungan hukum yang di dapat akibat hilangnya sertifikat hak milik debitor secara preventif, jika hal ini utang hak tanggungan hapus berdasarkan royas yang diatur Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan maka jaminan wajib dikembalikan. Hal ini tertuang pada Perjanjian Kredit karena perjanjian kredit merupakan perjanjian utama atau pokok, meskipun hak tanggungan hapus belum tentu perjanjian pokok hapus, karena hak tanggungan bersifat aksesori atau perjanjian ikutan.

Perlindungan secara represif yaitu dengan melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri secara perdata, dengan dasar Pasal 1238 KUHPdata yaitu debitor dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitor harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Melanggar ketentuan perjanjian tersebut yang harusnya di kembalikan pada waktu pelunasan tetapi belum di kembalikan, hal ini merupakan Wanprestasi. Dalam isi perjanjian kredit Pasal 6 yaitu Asli bukti kepemilikan agunan disimpan di bank sampai dengan kredit lunas setelah lunas akan dikembalikan kepada debitor.

Perlindungan hukum yang diterapkan berdasarkan Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di sektor jasa keuangan menerapkan prinsip:

1. Edukasi yang memadai;
2. Keterbukaan dan transparansi informasi;
3. Perlakuan yang adil dan perilaku bisnis yang bertanggung jawab;
4. Perlindungan aset, privasi, dan data Konsumen; dan
5. Penanganan pengaduan dan penyelesaian sengketa yang efektif dan efisien.

Hal tersebut, juga ditegaskan Pasal 36 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di sektor jasa keuangan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) wajib menjaga keamanan dana dan/atau aset konsumen yang berada dalam tanggung jawab PUJK. Jika hal tersebut dilanggar maka terdapat sanksi administratif kepada PUJK yaitu berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Denda;
3. Larangan sebagai pihak utama sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan mengenai penilaian kembali bagi pihak utama Lembaga Jasa Keuangan;

4. Pembatasan produk dan/atau layanan dan/atau kegiatan usaha;
5. Pembekuan produk dan/atau layanan dan/atau kegiatan usaha;
6. Pencabutan izin produk dan/atau layanan; dan
7. Pencabutan izin usaha.

Narasumber Marati Sholekhah, sebagai Kepala Bidang Analis Kredit Bank Negara Indonesia (BNI) Kantor Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, bahwa banyak terjadi kehilangan sertifikat yang berujung penggugatan oleh debitor. Bank wajib mengembalikan sertifikat tanah tersebut dengan cara apapun termasuk melakukan permohonan penerbitan sertifikat kedua oleh BPN, dalam ketentuan Perjajian Kredit ataupun aturan bank, sertifikat tanah tersebut harus di kembalikan kepada pemilik sertifikat tersebut.

Menurut pendapat Notaris Dion Setya Manggala Putra, terkait perlindungan debitor bahwa debitor berhak menggugat bank atas dasar hak debitor tidak terpenuhi mengenai jaminan hak atas tanah tersebut dengan bukti pelunasan utang yang telah dibuat tanda tangani para pihak. Secara garis besar debitor tetap diberikan perlindungan dengan ketentuan yang ada di perjanjian kredit maupun di ketentuan yang berlaku pada bank dan yang harus dilakukan debitor untuk menggugat ke pengadilan negeri setempat sebagai bentuk represif, perlindungan ini merupakan upaya hukum terakhir yang harus dilakukan debitor.

Penutup

A. Kesimpulan

1. Keabsahan penguasaan sertifikat hak atas tanah milik debitor kepada kreditor adalah sah, yaitu dengan kesepakatan para pihak di dalam perjanjian kredit serta APHT khususnya Pasal 2 yaitu Sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama (debitor) Kepada Pihak Kedua (kreditor) untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan Akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar. Janji- janji dalam Hak Tanggungan tersebut tertuang sebagaimana diatur Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya lampiran.
2. Tanggungjawab bank terhadap sertifikat hak milik debitor yang hilang. Pertama, jika kehilangan tersebut disebabkan oleh bank maka bank bertanggung jawab atas kehilangan tersebut, karena hal ini debitor menitipkan barang kepada kreditor dengan tanggung jawab kreditor berdasarkan Pasal 1694 KUHPerdara bahwa penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat akan menyimpan dan mengembalikannya dalam wujud asalnya. Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di sektor jasa keuangan, Pasal 8 Ayat (1) yaitu Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) wajib bertanggung jawab atas kerugian Konsumen yang timbul akibat kesalahan, kelalaian, dan/atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan, yang dilakukan oleh Direksi, Dewan Komisaris, Pegawai, dan/atau pihak ketiga yang bekerja untuk atau mewakili kepentingan PUJK.

3. Perlindungan hukum debitor atas hilangnya sertifikat hak atas tanah yang dijaminkan di bank, tindakan debitor yaitu menuntut ganti rugi untuk pengembalian sertifikat dengan cara kreditor melakukan permohonan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan setempat atau dengan melakukan gugatan di Pengadilan Negeri secara perdata atas dasar wanprestasi terhadap perjanjian kredit tersebut. Hal ini dilakukan secara perlindungan preventif berdasarkan isi perjanjian kredit bahwa Asli bukti kepemilikan agunan akan dikembalikan kepada debitor setelah kredit lunas dan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat mengenai Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) wajib menjaga keamanan dana dan/atau aset konsumen yang berada dalam tanggung jawab PUJK.

B. Saran

1. Saran untuk Bank, bahwa bank harus berhati-hati dalam menyimpan jaminan debitor. Hal ini merupakan tanggung jawab penuh jika bank menghilangkan jaminan tersebut.
2. Saran untuk debitor, debitor selalu berhati-hati sebelum menandatangani isi perjanjian kredit dan selalu memperhatikan isi perjanjian yang tertulis keamanan dalam pengembalian jaminan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan Dalam Perspektif Welfare State*, Deepublish Publisher, Yogyakarta, 2019.
- Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tunjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2012.
- Muhammad Djumahana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982.
- R. Subekti dan R Tjirosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Suparman Usman, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2008.
- Thomas Suyatno et.al, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007.
- Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Depok, 2018.

Peraturan Perundang Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 22/20/PBI/2020 Tentang Perlindungan Konsumen Bank Indonesia.

Jurnal

Trisadini Usani Prasasyonah, Pengelolaan Risiko Pembiayaan di Bank Syariah, Universitas Airlangga Surabaya, *Jurnal Hukum*, Vol 3, No. 2, 2012.

Satjipto Raharjo, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, *Jurnal Masalah Hukum*, Vol.1, No. 10, 1993.

Website

KPR BRI , <https://bri.co.id/kpr-bri>, diakses pada 11 Mei 2022.

Kode Etik Bank, <https://banksleman.co.id>, diakses pada 11 mei 2022.