

TANGGUNG JAWAB BANK TERHADAP AGUNAN NASABAH DI BANK BTN KOTA KUPANG

Sulthanick Abizard¹, Yossie Maria Yulianty Jacob², Rini Marselin Kaesmetan³

¹²³Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana
abizrdsulthan@gmail.com

Corresponding Author: Sulthanick Abizard

Abstract: *Collateral management in credit agreements functions not only as a risk mitigation instrument for banks but also as an essential component of legal protection for customers' rights. Although previous studies have discussed bank liability in credit relationships, limited attention has been given to the implementation of bank responsibility for collateral from the binding process to the return of collateral documents. This study aims to analyze the collateral binding procedure in credit agreements and examine the forms of legal responsibility assumed by Bank BTN Kupang Branch toward customers' collateral. An empirical juridical approach was employed using primary data collected through interviews with two Bank BTN employees and five customers, supported by secondary data derived from statutory regulations and relevant literature. The data were analyzed qualitatively using an empirical juridical approach. The findings reveal that the collateral binding procedure consists of legal verification, document authentication, issuance of a covernote, and the establishment of security rights according to the characteristics of each credit product. The bank's responsibility is implemented through centralized document storage, supervision of notaries and developers under a Service Level Agreement (SLA), and the restoration of customers' rights when document loss or damage results from the bank's negligence. The study concludes that bank liability is not merely remedial after disputes arise but also preventive through the consistent implementation of the prudential principle and fiduciary principle from collateral binding, storage, and supervision to the return of collateral as a form of legal protection for customers.*
Keywords: *collateral; bank liability; credit agreement; prudential principle; fiduciary principle.*

Abstrak: Pengelolaan agunan dalam perjanjian kredit tidak hanya berfungsi sebagai instrumen mitigasi risiko bagi bank, tetapi juga menjadi bagian penting dari perlindungan hukum terhadap hak-hak nasabah. Meskipun berbagai penelitian telah membahas tanggung jawab bank dalam hubungan kredit, kajian mengenai implementasi tanggung jawab bank terhadap agunan sejak tahap pengikatan hingga pengembalian dokumen masih relatif terbatas. Penelitian ini bertujuan menganalisis prosedur pengikatan agunan dalam perjanjian kredit serta bentuk tanggung jawab Bank BTN Kota Kupang terhadap agunan nasabah. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan data primer yang diperoleh melalui wawancara terhadap dua pegawai Bank BTN Kota Kupang dan lima nasabah, serta data sekunder berupa peraturan perundang-undangan dan literatur yang relevan. Data dianalisis secara kualitatif melalui pendekatan yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pengikatan agunan dilaksanakan melalui verifikasi legalitas, pemeriksaan keaslian dokumen, penerbitan *covernote*, serta pengikatan jaminan sesuai karakteristik produk kredit. Tanggung jawab bank diwujudkan melalui penyimpanan dokumen secara terpusat, pengawasan terhadap notaris dan pengembang melalui *Service Level Agreement* (SLA), serta pemulihan hak nasabah apabila terjadi kehilangan atau kerusakan dokumen akibat kelalaian bank. Penelitian ini menyimpulkan bahwa tanggung jawab bank tidak hanya bersifat represif setelah terjadi sengketa, tetapi juga bersifat preventif melalui penerapan *prudential principle* dan *fiduciary principle* sejak tahap pengikatan, penyimpanan, pengawasan, hingga pengembalian agunan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap nasabah.

Kata kunci: agunan; tanggung jawab bank; perjanjian kredit; *prudential principle*; *fiduciary principle*.

A. Pendahuluan

Perbankan merupakan lembaga intermediasi yang memiliki peran strategis dalam sistem perekonomian nasional melalui kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan penyaluran kembali dana tersebut dalam bentuk kredit maupun layanan keuangan lainnya. Dalam menjalankan fungsi intermediasi tersebut, pemberian kredit menjadi salah satu kegiatan utama bank yang memiliki tingkat risiko relatif tinggi sehingga memerlukan penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Salah satu bentuk penerapan prinsip tersebut adalah adanya agunan sebagai jaminan tambahan yang diserahkan oleh debitur kepada bank. Berdasarkan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Keberadaan agunan tidak hanya berfungsi sebagai instrumen mitigasi risiko bagi bank, tetapi juga menjadi objek yang harus memperoleh perlindungan hukum selama berada dalam penguasaan bank.

Hubungan hukum antara bank dan nasabah dalam perjanjian kredit dibangun atas dasar kepercayaan (*fiduciary principle*). Melalui hubungan tersebut, nasabah mempercayakan dokumen maupun benda yang dijadikan agunan kepada bank dengan keyakinan bahwa aset tersebut akan dikelola, disimpan, dan dikembalikan secara aman sesuai dengan ketentuan hukum. Oleh karena itu, bank tidak hanya berkewajiban memberikan fasilitas kredit, tetapi juga bertanggung jawab menjaga keamanan agunan selama berada dalam penguasaannya. Apabila terjadi kehilangan, kerusakan, atau kelalaian dalam pengelolaan agunan, bank dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum. Selain itu, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan mewajibkan setiap lembaga jasa keuangan memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen, termasuk keamanan aset yang dipercayakan kepada bank. Penguatan perlindungan hukum tersebut semakin dipertegas melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan yang mendorong peningkatan tata kelola sektor jasa keuangan serta perlindungan konsumen secara lebih komprehensif.

Meskipun kerangka regulasi mengenai perlindungan nasabah dan pengelolaan agunan telah berkembang, implementasinya dalam praktik perbankan masih menjadi persoalan yang memerlukan perhatian. Efektivitas perlindungan hukum terhadap agunan tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma hukum, tetapi juga bergantung pada bagaimana bank melaksanakan prosedur pengikatan agunan, administrasi dokumen, penyimpanan, pengawasan internal, koordinasi dengan notaris, hingga pengembalian agunan kepada nasabah setelah seluruh kewajiban kredit dipenuhi. Setiap kelemahan dalam tahapan tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi nasabah sekaligus memunculkan tanggung jawab hukum bagi bank. Oleh karena itu, implementasi tanggung jawab bank terhadap agunan menjadi isu yang penting untuk dikaji, khususnya dalam praktik perkreditan di Bank BTN Kota Kupang.

Berbagai penelitian terdahulu menunjukkan bahwa kajian mengenai tanggung jawab hukum bank dalam perjanjian kredit telah berkembang pada pembahasan mengenai hubungan hukum antara bank dan debitur, perlindungan hukum terhadap nasabah, pelaksanaan eksekusi jaminan, serta penyelesaian sengketa akibat wanprestasi (Nuralisha & Mahmudah, 2023; Harefa et al., 2023; Pratama et al., 2025; Sambodo et al., 2025; Sahi et al., 2025). Hasil penelitian tersebut memberikan kontribusi penting dalam pengembangan hukum perbankan, namun sebagian besar masih berorientasi pada analisis normatif atau pertanggungjawaban hukum setelah sengketa terjadi. Kajian mengenai implementasi tanggung jawab bank dalam mengelola agunan sejak tahap penerimaan,

pengikatan, penyimpanan, pengawasan, hingga pengembalian kepada nasabah masih relatif terbatas, terutama melalui pendekatan yuridis empiris yang menggambarkan praktik operasional perbankan secara langsung.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat *research gap* berupa belum adanya kajian yang mengintegrasikan ketentuan hukum dengan praktik empiris mengenai tanggung jawab bank terhadap agunan nasabah dalam seluruh siklus pengelolaan agunan. Penelitian-penelitian sebelumnya belum menjelaskan secara komprehensif bagaimana prosedur pengikatan agunan diterapkan, bagaimana mekanisme penyimpanan dan pengawasan dokumen dilaksanakan, bagaimana koordinasi dengan notaris dilakukan, serta bagaimana bentuk pertanggungjawaban bank apabila terjadi kehilangan, kerusakan, atau permasalahan hukum terhadap agunan yang berada dalam penguasaannya. Kekosongan kajian tersebut menunjukkan bahwa implementasi tanggung jawab bank dalam praktik operasional masih memerlukan pembahasan yang lebih mendalam.

Atas dasar *research gap* tersebut, penelitian ini menawarkan kebaruan (*novelty*) dengan menganalisis secara komprehensif implementasi tanggung jawab Bank BTN Kota Kupang terhadap agunan nasabah melalui pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini tidak hanya menelaah kesesuaian praktik dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga mengkaji penerapan prinsip kehati-hatian, prosedur pengikatan agunan, sistem penyimpanan dokumen, mekanisme pengawasan internal, koordinasi dengan notaris, serta bentuk pertanggungjawaban bank apabila terjadi permasalahan terhadap agunan nasabah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis bagi pengembangan kajian hukum perbankan sekaligus menjadi rekomendasi praktis bagi perbankan dalam memperkuat tata kelola agunan dan perlindungan hukum terhadap nasabah.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur pengikatan agunan dalam perjanjian kredit di Bank BTN Kota Kupang serta menganalisis bentuk tanggung jawab Bank BTN Kota Kupang terhadap agunan nasabah dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yang bertujuan untuk mengkaji implementasi ketentuan hukum dalam praktik melalui analisis terhadap fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Penelitian dilaksanakan di Bank BTN Kota Kupang karena lokasi tersebut menyediakan data dan informasi yang relevan mengenai prosedur pengikatan agunan serta pelaksanaan tanggung jawab bank terhadap agunan nasabah dalam perjanjian kredit. Pendekatan ini dipilih untuk menganalisis kesesuaian antara ketentuan hukum yang berlaku dengan praktik pengelolaan agunan di lingkungan perbankan. Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan informan yang dipilih menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu teknik penentuan informan berdasarkan pertimbangan bahwa mereka memiliki pengetahuan, pengalaman, dan keterlibatan langsung terhadap permasalahan yang diteliti. Informan penelitian terdiri atas dua orang pegawai Bank BTN Kota Kupang yang menangani proses perkreditan dan pengelolaan agunan serta lima orang nasabah yang pernah melakukan perjanjian kredit dengan menggunakan agunan, sehingga jumlah keseluruhan informan adalah tujuh orang. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan berbagai literatur lain yang berkaitan dengan hukum perbankan, perjanjian kredit, perlindungan hukum, serta pengelolaan agunan. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi kepustakaan. Data hasil wawancara ditranskripsikan, diklasifikasikan, dan diorganisasikan berdasarkan tema-tema yang berkaitan dengan fokus

penelitian. Selanjutnya, data primer dianalisis bersama data sekunder untuk memperoleh pemahaman yang utuh mengenai implementasi ketentuan hukum dalam praktik. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris melalui tahapan reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan secara induktif. Analisis tersebut digunakan untuk menjelaskan prosedur pengikatan agunan dalam perjanjian kredit serta bentuk tanggung jawab Bank BTN Kota Kupang terhadap agunan nasabah.

C. Hasil dan Pembahasan

Prosedur Pengikatan Agunan dalam Perjanjian Kredit di Bank BTN Kota Kupang

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pengikatan agunan di Bank BTN Kota Kupang dilaksanakan melalui tahapan yang sistematis sebagai implementasi prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam kegiatan perkreditan. Proses tersebut diawali dengan pengecekan legalitas objek jaminan melalui kerja sama antara bank dan notaris rekanan. Untuk agunan berupa tanah dan bangunan, notaris melakukan pemeriksaan status hukum sertifikat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan terhadap agunan kendaraan dilakukan pemeriksaan fisik dan verifikasi dokumen oleh pihak bank. Setelah legalitas agunan dipastikan, nasabah diwajibkan menyerahkan dokumen asli, seperti sertifikat hak atas tanah atau Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB), sebelum proses pengikatan dilaksanakan. Selanjutnya, notaris melakukan verifikasi keaslian dokumen dan menerbitkan *covernote* sebagai bukti bahwa proses pengikatan jaminan sedang berlangsung hingga terpenuhinya seluruh persyaratan yuridis.

Prosedur tersebut menunjukkan bahwa pengikatan agunan tidak hanya merupakan tahapan administratif, tetapi juga merupakan mekanisme perlindungan hukum bagi bank dan debitur. Dalam hukum jaminan, perjanjian pengikatan agunan bersifat *accessoir*, yaitu keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Oleh karena itu, keabsahan pengikatan sangat menentukan kepastian hukum bagi para pihak. Keterlibatan notaris dan Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pemeriksaan legalitas merupakan bentuk penerapan prinsip kehati-hatian untuk memastikan bahwa objek jaminan tidak berada dalam sengketa, tidak dibebani hak pihak lain, serta memenuhi syarat untuk dijadikan objek jaminan. Praktik tersebut juga sejalan dengan ketentuan hukum mengenai pembebanan Hak Tanggungan yang menghendaki adanya kepastian mengenai subjek dan objek jaminan sebelum hak jaminan lahir secara sempurna. Dengan demikian, tahapan verifikasi legalitas menjadi instrumen preventif untuk meminimalkan risiko hukum yang dapat merugikan bank maupun nasabah.

Hasil wawancara dengan staf Bank BTN Kota Kupang menunjukkan bahwa mekanisme pengikatan disesuaikan dengan karakteristik produk kredit. Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi, pengikatan dilakukan melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sedangkan pada KPR Platinum (non-subsidi) dilakukan pembebanan Hak Tanggungan (HT) secara penuh setelah akad kredit ditandatangani. Perbedaan mekanisme tersebut menunjukkan bahwa bentuk pengikatan mengikuti karakteristik fasilitas kredit yang diberikan sehingga tetap mempertahankan sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan.

Dari perspektif hukum, penggunaan SKMHT pada KPR Subsidi memberikan fleksibilitas terhadap objek jaminan yang masih berada dalam proses pembangunan, sedangkan pembebanan Hak Tanggungan pada KPR non-subsidi memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat kepada bank sebagai kreditur karena melahirkan hak kebendaan yang memiliki sifat *droit de préférence* dan *droit de suite*. Perbedaan tersebut mencerminkan penerapan manajemen risiko yang disesuaikan dengan karakteristik masing-masing produk kredit. Temuan ini memperkuat hasil penelitian Nuralisha dan Mahmudah (2023) yang menyatakan bahwa perjanjian kredit dan perjanjian jaminan

merupakan satu kesatuan hubungan hukum yang saling berkaitan, sekaligus sejalan dengan pendapat Pratama et al. (2025) bahwa penerapan hukum jaminan merupakan instrumen penting dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur maupun debitur.

Perspektif nasabah menunjukkan bahwa prosedur pengikatan agunan telah dilaksanakan secara sistematis, namun pemahaman terhadap substansi hukum dalam dokumen pengikatan masih relatif terbatas. Salah seorang nasabah menyatakan bahwa proses penyerahan sertifikat dilakukan melalui notaris rekanan Bank BTN dan dijelaskan bahwa KPR Subsidi menggunakan mekanisme SKMHT karena rumah masih berada dalam tahap pembangunan. Nasabah lain mengungkapkan bahwa istilah-istilah hukum yang tercantum dalam akta pengikatan cukup sulit dipahami sehingga mereka sangat bergantung pada penjelasan yang diberikan oleh pihak bank dan notaris.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan prosedur pengikatan agunan tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya persyaratan administratif, tetapi juga oleh terpenuhinya hak nasabah untuk memperoleh informasi yang jelas mengenai konsekuensi hukum dari setiap dokumen yang ditandatangani. Dalam hubungan hukum antara bank dan debitur, asas kepercayaan (*fiduciary principle*) harus diwujudkan melalui keterbukaan informasi sehingga nasabah memahami hak dan kewajibannya secara utuh. Apabila pemahaman tersebut tidak terpenuhi, hubungan kontraktual berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan informasi (*information asymmetry*) yang dapat mengurangi efektivitas perlindungan hukum terhadap nasabah. Hasil penelitian ini memperluas temuan Harefa et al. (2023) yang menekankan pentingnya perlindungan terhadap barang agunan. Penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya mencakup keamanan fisik agunan, tetapi juga mencakup pemenuhan hak nasabah untuk memperoleh informasi hukum yang memadai selama proses pengikatan berlangsung.

Bank BTN Kota Kupang menyediakan berbagai fasilitas pembiayaan, seperti Kredit Pemilikan Rumah, Kredit Agunan Rumah, Kredit Bangun Rumah, Kredit Usaha Rakyat, dan Kredit Konstruksi. Meskipun setiap produk memiliki karakteristik yang berbeda, seluruh fasilitas kredit tetap mensyaratkan adanya agunan sebagai jaminan tambahan sesuai dengan tingkat risiko masing-masing. Keberagaman produk tersebut menunjukkan bahwa pengikatan agunan merupakan bagian integral dari sistem manajemen risiko perbankan. Namun demikian, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa pelaksanaan prosedur pengikatan masih menghadapi tantangan, terutama berkaitan dengan rendahnya literasi hukum sebagian nasabah serta tingginya ketergantungan terhadap penjelasan notaris dan pihak bank. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa implementasi prinsip kehati-hatian perlu diimbangi dengan penguatan prinsip transparansi melalui penyampaian informasi hukum yang lebih sederhana dan mudah dipahami. Dengan demikian, tanggung jawab bank tidak berhenti pada aspek administratif berupa penyimpanan dan pengamanan agunan, tetapi juga mencakup tanggung jawab memberikan perlindungan hukum preventif melalui edukasi kepada nasabah mengenai prosedur, hak, dan konsekuensi hukum pengikatan agunan.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pengikatan agunan di Bank BTN Kota Kupang telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum jaminan melalui penerapan verifikasi legalitas, penggunaan mekanisme pengikatan yang disesuaikan dengan karakteristik produk kredit, serta keterlibatan notaris dalam menjamin keabsahan proses pengikatan. Temuan ini sejalan dengan penelitian Nuralisha dan Mahmudah (2023), Pratama et al. (2025), Harefa et al. (2023), dan Sahi et al. (2025) yang menegaskan pentingnya perlindungan hukum dalam hubungan kredit. Namun demikian, penelitian ini memberikan kontribusi baru dengan menunjukkan bahwa implementasi tanggung jawab bank tidak hanya diwujudkan melalui pengamanan fisik terhadap agunan, tetapi juga melalui proses verifikasi hukum, pengawasan administratif,

penerapan prinsip kehati-hatian, dan pemberian informasi hukum kepada nasabah sejak tahap awal pengikatan hingga berakhirnya hubungan kredit.

Bentuk Tanggung Jawab Bank BTN Kota Kupang terhadap Agunan Nasabah dalam Perjanjian Kredit

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab Bank BTN Kota Kupang terhadap agunan nasabah diwujudkan melalui sistem pengelolaan dokumen yang terintegrasi sejak proses pengikatan hingga berakhirnya hubungan kredit. Seluruh dokumen asli yang telah diproses oleh notaris disimpan secara terpusat di Sentral Penyimpanan Dokumen Bank BTN Kantor Cabang Kupang yang mengelola dokumen agunan untuk wilayah Nusa Tenggara Timur. Sebelum ditempatkan pada ruang penyimpanan, setiap dokumen terlebih dahulu diperiksa kembali kelengkapannya, kemudian dipindai sebagai bagian dari sistem administrasi dan pengamanan dokumen. Selain itu, akses terhadap ruang penyimpanan dibatasi hanya kepada petugas yang berwenang sebagai bentuk pengendalian internal terhadap risiko kehilangan maupun penyalahgunaan dokumen.

Praktik tersebut mencerminkan implementasi **prudential principle** dalam kegiatan perbankan. Prinsip kehati-hatian tidak hanya diwujudkan pada tahap analisis kelayakan kredit, tetapi juga pada pengelolaan agunan yang menjadi instrumen utama mitigasi risiko kredit. Sentralisasi penyimpanan dokumen memberikan kepastian mengenai pengawasan, pengendalian, dan keamanan aset yang dipercayakan nasabah kepada bank. Dari perspektif hukum perbankan, kebijakan tersebut merupakan konsekuensi dari hubungan hukum yang dibangun atas dasar **fiduciary principle**, yaitu hubungan yang menempatkan bank sebagai pihak yang wajib menjaga keamanan dokumen milik nasabah selama berada dalam penguasaannya. Oleh karena itu, tanggung jawab bank tidak berhenti pada fungsi administratif sebagai penyimpan dokumen, melainkan mencakup kewajiban hukum untuk menjamin bahwa dokumen tetap utuh, aman, dan dapat dikembalikan kepada nasabah setelah seluruh kewajiban kredit dipenuhi.

Di sisi lain, sistem penyimpanan secara terpusat juga memerlukan pengawasan internal yang berkelanjutan. Sentralisasi memang meningkatkan efektivitas pengendalian dokumen, tetapi pada saat yang sama dapat menimbulkan risiko yang lebih besar apabila terjadi kesalahan administrasi, kelalaian petugas, atau gangguan terhadap sistem penyimpanan. Oleh sebab itu, keberhasilan sistem tersebut tidak hanya ditentukan oleh tersedianya fasilitas penyimpanan, tetapi juga oleh konsistensi penerapan standar operasional, audit internal, serta pengawasan terhadap setiap perpindahan dan penggunaan dokumen agunan. Dengan demikian, efektivitas perlindungan hukum terhadap agunan tidak hanya bergantung pada keberadaan prosedur, tetapi juga pada kualitas implementasinya dalam praktik.

Hasil wawancara dengan pihak Bank BTN Kota Kupang menunjukkan bahwa apabila kehilangan atau kerusakan dokumen terjadi akibat kelalaian internal, bank bertanggung jawab mengurus sekaligus membiayai seluruh proses penerbitan kembali dokumen tersebut hingga memperoleh kekuatan hukum yang sama dengan dokumen sebelumnya. Sebaliknya, apabila keterlambatan atau permasalahan berasal dari notaris maupun pengembang (*developer*), bank akan meminta pihak yang bersangkutan untuk menyelesaikan tanggung jawabnya berdasarkan perjanjian kerja sama yang telah disepakati. Selain itu, bank menerapkan pengawasan terhadap notaris melalui mekanisme *Service Level Agreement* (SLA). Apabila penyelesaian dokumen melebihi jangka waktu yang ditentukan dalam *covernote*, bank memberikan teguran secara bertahap melalui Surat Peringatan (SP) hingga tindakan somasi apabila diperlukan.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab Bank BTN Kota Kupang tidak hanya bersifat represif setelah terjadi kerugian, tetapi juga bersifat preventif melalui pengawasan terhadap seluruh proses pengelolaan agunan. Pengawasan terhadap notaris dan

pengembang merupakan bentuk mitigasi risiko yang bertujuan menjamin kepastian hukum atas status agunan sekaligus melindungi kepentingan nasabah. Praktik ini memperlihatkan bahwa prinsip kehati-hatian diterapkan secara menyeluruh, tidak hanya terhadap aktivitas internal bank, tetapi juga terhadap pihak ketiga yang terlibat dalam proses pengikatan dan penyelesaian dokumen. Dengan demikian, tanggung jawab bank mencakup fungsi pengawasan (*supervisory function*) sebagai bagian dari tata kelola risiko dalam kegiatan perkreditan.

Secara normatif, bentuk pertanggungjawaban tersebut selaras dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mewajibkan setiap pihak yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain untuk memberikan ganti rugi. Dalam konteks hubungan antara bank dan nasabah, kehilangan atau kerusakan dokumen akibat kelalaian bank menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban memulihkan hak nasabah melalui penerbitan kembali dokumen tanpa membebankan biaya kepada pemilik agunan. Kewajiban tersebut juga sejalan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menghendaki penyelenggaraan kegiatan perbankan berdasarkan prinsip kehati-hatian, serta diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan yang menempatkan perlindungan konsumen sebagai salah satu prinsip utama dalam tata kelola sektor jasa keuangan.

Perspektif nasabah memperlihatkan bahwa kepercayaan terhadap Bank BTN Kota Kupang menjadi faktor utama dalam penyerahan dokumen agunan. Salah seorang informan menyatakan bahwa ia merasa aman menitipkan sertifikat karena bank memiliki sistem penyimpanan yang ketat dengan ruang penyimpanan khusus yang hanya dapat diakses oleh petugas tertentu. Informan lainnya menegaskan bahwa apabila sertifikat hilang akibat kelalaian bank, maka seluruh proses penerbitan kembali seharusnya menjadi tanggung jawab bank tanpa membebankan biaya kepada nasabah.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa kepercayaan masyarakat terhadap bank tidak hanya dibangun melalui kemampuan bank menyalurkan kredit, tetapi juga melalui kemampuannya melindungi aset yang dipercayakan oleh nasabah. Dengan demikian, fiduciary principle tidak sekadar menjadi konsep teoritis, melainkan menjadi dasar hubungan hukum yang melahirkan kewajiban bank untuk bertindak secara profesional, transparan, dan bertanggung jawab dalam setiap tahapan pengelolaan agunan. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, bukan hanya kerugian materiil yang timbul, tetapi juga menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Nuralisha dan Mahmudah (2023), Pratama et al. (2025), Harefa et al. (2023), dan Sahi et al. (2025) yang menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap agunan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari hubungan hukum antara bank dan debitur. Namun demikian, penelitian ini menunjukkan perspektif yang lebih luas. Penelitian terdahulu umumnya memusatkan perhatian pada pertanggungjawaban bank setelah timbul sengketa atau kehilangan dokumen, sedangkan penelitian ini membuktikan bahwa tanggung jawab hukum bank sesungguhnya telah dimulai sejak tahap penyimpanan, pengawasan, pengendalian risiko, hingga pengembalian dokumen kepada nasabah setelah kewajiban kredit berakhir. Dengan demikian, implementasi tanggung jawab Bank BTN Kota Kupang tidak hanya berorientasi pada penyelesaian kerugian (*remedial protection*), tetapi juga pada pencegahan terjadinya kerugian (*preventive legal protection*) melalui penerapan prinsip kehati-hatian, asas kepercayaan, dan tata kelola risiko yang berkesinambungan.

D. Penutup

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur pengikatan agunan dalam perjanjian kredit di Bank BTN Kota Kupang telah dilaksanakan secara sistematis sesuai dengan prinsip

kehati-hatian (*prudential principle*) dan ketentuan hukum yang berlaku. Proses pengikatan diawali dengan verifikasi legalitas agunan melalui kerja sama dengan notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilanjutkan dengan pemeriksaan keaslian dokumen, penerbitan *covernote*, serta pengikatan jaminan yang disesuaikan dengan karakteristik produk kredit, baik melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) maupun Hak Tanggungan (HT). Penerapan prosedur tersebut memberikan kepastian hukum bagi bank dan nasabah dalam pelaksanaan perjanjian kredit. Meskipun demikian, penelitian menemukan bahwa pemahaman nasabah terhadap aspek hukum pengikatan agunan masih relatif terbatas sehingga diperlukan peningkatan edukasi dan penyampaian informasi hukum yang lebih mudah dipahami. Bentuk tanggung jawab Bank BTN Kota Kupang terhadap agunan nasabah diwujudkan melalui penyimpanan dokumen secara terpusat dengan sistem pengamanan berlapis, pengawasan terhadap penyelesaian dokumen oleh notaris dan pengembang melalui *Service Level Agreement* (SLA), serta pemberian pertanggungjawaban apabila terjadi kehilangan atau kerusakan dokumen akibat kelalaian internal bank. Tanggung jawab tersebut tidak hanya bersifat represif melalui pemulihan hak nasabah apabila terjadi kerugian, tetapi juga bersifat preventif melalui penerapan prinsip kehati-hatian, pengendalian risiko, dan pengawasan terhadap seluruh proses pengelolaan agunan. Dengan demikian, penelitian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab bank terhadap agunan tidak hanya dimulai ketika terjadi sengketa, tetapi telah dilaksanakan sejak tahap pengikatan, penyimpanan, pengawasan, hingga pengembalian agunan kepada nasabah sebagai wujud perlindungan hukum dan implementasi asas kepercayaan (*fiduciary principle*) dalam hubungan antara bank dan debitur.

Daftar Pustaka

- Harefa, F., Laia, Y., Marbun, J., & Hamonangan, A. (2023). *Tanggung jawab bank terhadap perlindungan barang agunan kredit*. Jurnal Rectum, 5(1), 766–773.
- Nuralisha, M. A., & Mahmudah, S. (2023). *Tinjauan yuridis tanggung jawab hukum dalam perjanjian kredit perbankan apabila debitur wanprestasi*. Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 5(1), 277–290. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2364>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2013). *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan*.
- Pratama, F. A., Yulawan, I., Irawati, A. C., & Irhamdessetya, H. (2025). *Peran hukum dalam menentukan tanggung jawab debitur dalam perjanjian kredit perbankan atas wanprestasi*. J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah, 4(6), 2850–2859.
- Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.
- Republik Indonesia. (1998). *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182.
- Republik Indonesia. (2023). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4.
- Sahi, F., Maramis, R. A., & Tampongangoy, G. H. (2025). *Pertanggungjawaban bank terhadap debitur atas hilangnya jaminan sertifikat kepemilikan tanah*. Lex Administratum, 13(3).
- Sambodo, N. A., Soeprapto, A. W., & Rahmawati, F. A. (2025). *Pertanggungjawaban bank terhadap proses eksekusi lelang jaminan yang dilangsungkan sebelum debitur wanprestasi*. Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP), 5(3).