



JURNAL HUKUM MAHASISWA

Volume 04, Nomor 01, (2024)

ISSN (Online): 2808-6864

FAKULTAS HUKUM UNMAS DENPASAR

Doi:<https://doi.org/10.36733/jhm.v3i2> <https://e-journal.unmas.ac.id>

## MAKNA JAMINAN TANAH DALAM PERJANJIAN KREDIT TANPA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PADA LPD DESA ADAT KEPAON

Putu Widhia Laksmi Dewi<sup>1</sup>, I Gusti Ngurah Anom<sup>2</sup>  
Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar<sup>1,2</sup>  
[ngurahanomfh@unmas.ac.id](mailto:ngurahanomfh@unmas.ac.id)

### **Abstract**

*LPD is a financial institution owned by indigenous villages that runs a savings and loan business. Credit, of course, needs a guarantee. One of the collaterals used in granting credit is land. The use of land as collateral must be tied to APHT. In LPD Kepaon, not all loans guaranteed by land certificates are tied to APHT. The purpose of this study is to determine the function of guarantees in providing credit by LPD Desa Adat Kepaon and to determine the position of land guarantees in credit agreements without APHT at LPD Desa Adat Kepaon. The research method used by the author is empirical legal research. The results of this study show that the function The guarantee in providing credit by LPD Desa Adat Kepaon is to guarantee the repayment of debtors if the debtor defaults, with the guarantee will reduce the risk of loss for LPD, related to the position of land as collateral in a credit agreement without APHT by LPD Desa Adat Kepaon is that the object of guarantee for the land cannot be registered as an object of guarantee of dependent rights, by not being registered, the right of liability for the land never existed so that the land used as collateral in the provision of credit by the LPD of Kepaon Traditional Village was only positioned as ordinary material security which if in the future a default occurred would result in the LPD of Kepaon Traditional Village not having the right to carry out direct execution of the guarantee.*

**Keywords:** LPD, Land Collateral, APHT

### **Abstrak**

LPD merupakan lembaga keuangan milik desa adat yang menjalankan usaha simpan pinjam. Pemberian kredit tentu perlu adanya jaminan. Salah satu jaminan yang digunakan adalah tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan haruslah diikatkan dengan APHT. Pada LPD Kepaon tidak semua kredit dengan jaminan sertifikat tanah diikatkan APHT. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui fungsi jaminan dalam pemberian kredit oleh LPD Desa Adat Kepaon dan untuk mengetahui kedudukan jaminan tanah dalam perjanjian kredit tanpa APHT pada LPD Desa Adat Kepaon. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa fungsi

jaminan dalam pemberian kredit oleh LPD Desa Adat Kapaon adalah untuk menjamin pelunasan hutang debitur apabila debitur wanprestasi, dengan adanya jaminan akan mengurangi risiko kerugian bagi pihak LPD, terkait dengan kedudukan tanah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit tanpa APHT oleh LPD Desa Adat Kapaon adalah objek jaminan atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan sebagai objek jaminan hak tanggungan, dengan tidak didaftarkan maka hak tanggungan atas tanah tersebut tidak pernah ada sehingga tanah yang dijadikan jaminan dalam pemberian kredit oleh LPD Desa Adat Kapaon hanya berkedudukan sebagai jaminan kebendaan biasa yang apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi akan mengakibatkan pihak LPD Desa Adat Kapaon tidak berhak melaksanakan eksekusi langsung terhadap jaminan tersebut.

**Kata Kunci: LPD, Jaminan Tanah, APHT**

#### **A. Pendahuluan**

Bali sebagai salah satu provinsi di Indonesia memiliki karakteristik unik yang membedakannya dari provinsi lainnya. Selain dikenal sebagai tujuan pariwisata internasional, budaya Bali yang kaya dan tradisional juga memainkan peran penting dalam kehidupan sehari-hari masyarakatnya juga sebagai pariwisata yang berbasis budaya melalui penguatan kearifan lokal.<sup>1</sup> Salah satu aspek yang menonjol dalam budaya Bali adalah

sistem desa adat yang kuat di mana tatanan sosial, keagamaan, dan kehidupan ekonomi masyarakat terorganisir dalam struktur desa yang berbasis adat.

Bali memiliki lembaga keuangan mikro yang unik dan berbeda dari yang ada di tempat lain di Indonesia. Salah satu contohnya adalah Lembaga Perkreditan Desa (LPD), yang merupakan lembaga keuangan yang dimiliki oleh desa adat (*pekraman*) dan beroperasi di tingkat desa adat berdasarkan pada Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2017 tentang Lembaga Perkreditan Desa. LPD berperan dalam menyediakan layanan keuangan,

---

<sup>1</sup> Ni Putu Noni Suharyanti, Lis Julianti, Anak Agung Putu Wiwik Sugiantarai, I Wayan Wahyu Wira Udytama, 2023, **Transformation of Investment Model Implementation in Tourism Industrialization Based on Local Wisdom in Badung Regency**, International Journal of Social Acience and Business Vol. 7 No. 1, hlm. 96.

seperti simpan pinjam, kepada masyarakat desa adat.<sup>2</sup>

LPD merupakan salah satu lembaga keuangan mikro yang berbasis desa adat di Bali, yang memiliki peran penting dalam menjaga dan memajukan ekonomi masyarakat desa adat. Dengan menjalankan fungsi keuangan seperti kegiatan simpan pinjam, LPD berperan sebagai penopang utama dalam memenuhi kebutuhan finansial masyarakat di Provinsi Bali.<sup>3</sup> Keberadaan LPD tidak hanya diakui oleh hukum adat Bali melalui Peraturan Daerah Provinsi Bali No. 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat<sup>4</sup>, tetapi juga mendapat perlindungan hukum dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Lembaga

Keuangan Mikro. Ini menjadikan LPD memiliki kedudukan yang istimewa dalam struktur keuangan mikro di Bali.

Namun, perbedaan mendasar antara LPD dan lembaga keuangan mikro lainnya terletak pada status hukumnya. LPD tidak diharuskan untuk berubah menjadi badan hukum karena diakui secara resmi berdasarkan hukum adat Bali. Keberadaan LPD sebagai milik desa adat memberikan landasan yang kokoh bagi lembaga ini untuk menjalankan fungsinya tanpa harus mengikuti prosedur formal pendirian badan hukum yang biasanya diperlukan oleh lembaga keuangan lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa LPD tidak hanya menjadi instrumen keuangan, tetapi juga merupakan bagian integral dari kehidupan sosial dan budaya masyarakat desa adat.

Dalam menjalankan tugasnya, LPD memiliki tanggung jawab besar terhadap masyarakat setempat, terutama dalam mengelola dan menyalurkan dana yang diperoleh dari masyarakat desa adat. Meskipun pendapatan utama LPD berasal dari bunga pinjaman, namun pemberian

---

<sup>2</sup> I Nyoman Nurjaya et. al, 2011, **Landasan Teoritik Pengaturan LPD (Sebagai Lembaga Keuangan Komunitas Masyarakat Hukum Adat Bali)**, Udayana University Press, Denpasar, hlm. 37.

<sup>3</sup> I Nyoman Beraten, 1992, **Organisasi dan Manajemen Lembaga Perkreditan Desa**, Bali Dwipa Jaya, Biro Bina Pengembangan Sarana Perekonomian Daerah Setwilda Tingkat I Bali, Denpasar, hlm. 2.

<sup>4</sup> Kusuma Artika Gede, et.al, 2021, **Status Hukum Pemberian Hak Tanggungan Kepada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Dan Penyelesaian Kasus Wanprestasi (Studi Di Desa Adat Baluk, Jembrana, Bali)**, Jurnal Legilasi Indonesia, Volume. 18, Nomor. 4, hlm. 561.

kredit harus diatur dengan ketat untuk menghindari risiko besar yang dapat mengancam keberlangsungan operasional LPD. Salah satu strategi yang digunakan LPD untuk mengurangi risiko adalah dengan meminta jaminan atau agunan dari pihak peminjam, seperti sertifikat tanah. Namun, masih ada beberapa LPD yang tidak menggunakan akta pemberian hak tanggungan (APHT) untuk mengikat jaminan atas tanah, yang dapat menimbulkan risiko bagi pihak LPD dalam kasus kredit macet.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan landasan hukum yang mengatur hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang terkait dengan tanah di Indonesia. Kebijakan ini pada dasarnya bertujuan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, terutama perjanjian kredit, seperti yang diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Salah satu fungsi utama dari Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melindungi kepentingan kreditur dan debitur. Dengan adanya

hak tanggungan, kreditur memiliki jaminan atas aset yang dijaminkan oleh debitur, seperti tanah dan benda-benda yang terkait. Hal ini memberikan kepastian bahwa kreditur dapat menggunakan aset tersebut untuk menutupi kerugian jika debitur mengalami wanprestasi atau gagal membayar kewajibannya.

Dalam hukum adat, tanah menjadi isu yang sangat vital karena berperan sebagai tempat tinggal dan sumber kehidupan, serta sebagai elemen pengikat masyarakat dalam suatu kesatuan sosial. Selain itu, tanah juga merupakan aset utama yang memengaruhi perkembangan dan evolusi sistem hukum adat, serta terintegrasi dengan budaya.<sup>5</sup>

Dengan melihat kondisi saat ini, penting untuk memahami praktik penggunaan jaminan tanah dalam pemberian kredit oleh LPD. Salah satu LPD yang menjadi objek studi adalah LPD Desa Adat Kepaon, yang tidak selalu memanfaatkan APHT dalam transaksi kreditnya. Oleh

---

<sup>5</sup> I Gusti Ngurah Anom, I Made Budiartana, 2022, **Efektivitas Awig-Awig Desa Adat Tegal Darmasaba Dalam Mengantisipasi Peralihan Hak Tanah Desa Adat**, Jurnal Hukum Mahasiswa Vol. 2 No. 2, hlm. 547.

karena itu, judul penelitian yang diusulkan "Makna Jaminan Tanah dalam Perjanjian Kredit Tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan pada LPD Desa Adat Kepaon" menjadi relevan untuk mengeksplorasi praktik tersebut dan implikasinya terhadap keberlangsungan operasional serta stabilitas keuangan LPD tersebut. Dimana permasalahan yang akan dibahas terkait dengan fungsi jaminan dalam pemberian kredit oleh LPD Desa Adat Kepaon dan kedudukan jaminan tanah dalam perjanjian kredit tanpa akta pemberian hak tanggungan di LPD Desa Adat Kepaon.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum empiris yang menggunakan studi kasus hukum empiris berupa perilaku hukum masyarakat.<sup>6</sup> Dimana Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan sosiologis hukum yang melihat gejala-gejala dan perilaku masyarakat secara langsung dalam menyikapi suatu kejadian tertentu.

---

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan I, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 40.

Sumber data yang digunakan yaitu data primer yang diperoleh langsung dilapangan berdasarkan observasi dan wawancara di LPD Desa Adat Kepaon. Data sekunder yang digunakan terdiri dari undang-undang yang terkait dalam penelitian ini, hasil karya dari pakar hukum, buku/literatur ilmiah serta tidak tertinggal bahan hukum yang didapatkan dari kamus besar serta ensiklopedia. Data yang terkumpul akan diolah dengan rapi dan siap untuk digunakan dalam analisis. Model analisis yang dipilih adalah analisis data kualitatif dengan memilih data dengan kualitasnya untuk dapat menjawab permasalahan yang diajukan.<sup>7</sup>

## **C. Pembahasan**

### **Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit Oleh LPD Desa Adat Kepaon**

Fungsi jaminan dalam proses pemberian kredit sangat penting dalam menjaga stabilitas dan

---

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cet. IV, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 47.

kelancaran aktivitas perbankan.<sup>8</sup> Salah satu fungsi utamanya adalah sebagai pengaman pelunasan kredit. Jaminan, dalam bentuk aset atau properti yang diserahkan oleh debitur kepada bank, menjadi jaminan bahwa kredit akan dilunasi sesuai dengan kesepakatan. Jika debitur gagal melunasi kredit, bank memiliki hak untuk menjual atau menggunakan jaminan tersebut sebagai pengganti pembayaran yang belum dilunasi.

Selain itu, jaminan juga berperan sebagai pendorong motivasi bagi debitur untuk mematuhi kewajiban pembayaran kreditnya. Debitur menyadari bahwa kehilangan aset yang dijadikan jaminan akan menjadi konsekuensi jika mereka tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran. Hal ini mendorong debitur untuk menjaga kinerja keuangan mereka agar tidak mengalami wanprestasi dan kehilangan jaminan yang diserahkan. Terakhir, jaminan juga penting dalam konteks ketentuan perbankan.

Bank harus memastikan bahwa jaminan yang diberikan oleh debitur sesuai dengan standar dan persyaratan yang ditetapkan oleh regulator, seperti Bank Indonesia. Penilaian terhadap agunan ini juga menjadi faktor penting dalam penentuan risiko kredit dan manajemen portofolio aset bank secara keseluruhan. Secara keseluruhan, jaminan dalam pemberian kredit memiliki peran yang kompleks dan penting dalam menjaga stabilitas sistem keuangan serta memberikan perlindungan kepada pemberi kredit dan debitur.

Penggunaan tanah sebagai jaminan dalam pemberian kredit oleh LPD Desa Adat Kapaon menunjukkan peran pentingnya aset ini dalam mendukung aktivitas perbankan di tingkat desa. LPD Desa Adat Kapaon, yang didirikan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Bali No 58 Tahun 1991, memberikan berbagai produk keuangan seperti tabungan, deposito, dan kredit kepada masyarakat. Salah satu jaminan yang biasa digunakan adalah sertifikat tanah, karena memiliki

---

<sup>8</sup> M. Bahsan, 2010, **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**, Cet. 4, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 32.

beberapa keunggulan yang signifikan.

Pertama, nilai jaminan tanah cenderung tinggi dan stabil, menjadikannya opsi yang aman bagi LPD dalam hal pengembalian kredit. Tanah memiliki nilai ekonomis yang relatif stabil dibandingkan dengan aset lainnya, sehingga jika debitur tidak dapat melunasi kredit, LPD dapat menjual tanah tersebut untuk menutupi kerugian finansialnya. Keuntungan kedua adalah plafon pinjaman yang lebih tinggi, yang memungkinkan nasabah mendapatkan kredit dengan jumlah lebih besar dibandingkan dengan kredit tanpa jaminan atau jaminan lainnya.

Jaminan tanah juga memberikan jangka waktu pinjaman yang lebih panjang, membantu debitur untuk melunasi pinjaman dengan lebih mudah. Menurut keterangan dari Bapak I Ketut Rama Putra selaku Kepala Bagian Kredit LPD Desa Adat Kapaon penggunaan jaminan tanah meningkatkan kepercayaan kreditur terhadap kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjaman, sehingga memperkuat

hubungan antara kedua belah pihak.<sup>9</sup>

Terakhir, pemberian kredit dengan jaminan tanah juga meningkatkan pendapatan LPD dari bunga kredit, yang dapat digunakan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

Meskipun memiliki banyak keuntungan, penggunaan tanah sebagai jaminan kredit juga memiliki risiko tersendiri. Proses pencairan kredit yang menggunakan jaminan tanah biasanya memakan waktu lebih lama, dan ada potensi kehilangan tanah jika debitur gagal membayar kredit. Selain itu, sengketa tanah dan proses penyitaan yang rumit juga merupakan risiko yang harus dipertimbangkan. Debitur juga harus menanggung biaya tambahan seperti biaya pembuatan akta jaminan.

Menurut keterangan Bapak I Ketut Rama Putra selaku Kepala Bagian Kredit LPD Desa Adat Kapaon, agar memenuhi syarat untuk mendapatkan kredit dengan jaminan sertifikat tanah, debitur harus memenuhi beberapa persyaratan,

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan I Ketut Rama Putra sebagai Kepala Bagian Kredit LPD Desa Adat Kapaon pada pukul 10.00 WITA tanggal 08 Januari 2024.

termasuk fotokopi dokumen identitas, bukti pembayaran pajak terakhir, fotokopi sertifikat tanah, dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan. Proses pengajuan kredit meliputi beberapa tahapan, mulai dari pengajuan permohonan hingga pengikatan jaminan kredit.<sup>10</sup>

Penilaian terhadap pengajuan kredit, LPD Desa Adat Kepaon menggunakan prinsip 6C, yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kapasitas), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Conditions of Economy* (kondisi ekonomi), dan *Constraint* (hambatan). Setiap tahapan dalam proses penilaian kredit dilakukan dengan cermat untuk meminimalkan risiko dan memastikan kelayakan debitur dalam memperoleh kredit.

Penggunaan tanah sebagai jaminan dalam pemberian kredit oleh LPD Desa Adat Kepaon memberikan manfaat yang besar bagi kedua belah pihak, namun juga mengharuskan pihak terlibat untuk memahami risiko yang terkait dan memastikan

pemenuhan syarat-syarat yang ditetapkan. Selain itu juga tanah sebagai jaminan kredit membantu mengurangi kesenjangan ekonomi dan meningkatkan akses masyarakat terhadap layanan keuangan. LPD Desa Adat Kepaon mematuhi prosedur dan ketentuan yang jelas dalam memberikan kredit kepada debitur, menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Ini mencerminkan upaya untuk melindungi kepentingan masyarakat, memastikan akses yang adil terhadap layanan keuangan, dan menegakkan kepastian hukum dalam transaksi keuangan.

### **Kedudukan Tanah Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Tanpa APHT Pada LPD Desa Adat Kepaon**

Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit merupakan praktik yang umum dilakukan untuk memastikan pelunasan hutang dengan memberikan kepercayaan kepada kreditur. LPD Desa Adat Kepaon, dalam menerapkan prosedur ini, mengikuti ketentuan hukum yang

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan I Ketut Rama Putra sebagai Kepala Bagian Kredit LPD Desa Adat Kepaon pada pukul 10.00 WITA tanggal 08 Januari 2024



telah diatur dengan jelas, terciptanya kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Keterkaitan ini dengan teori tujuan hukum menyoroti upaya untuk melindungi kepentingan masyarakat, memberikan akses yang adil terhadap layanan keuangan, dan menegakkan kepastian hukum dalam transaksi keuangan.

Sumber daya alam seperti tanah memainkan peran penting dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia dan pembangunan masyarakat. Tanah bukan hanya tempat tinggal, tetapi juga memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Oleh karena itu, penggunaan tanah sebagai jaminan kredit diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak tanggungan ini memberikan kreditor kedudukan yang diutamakan dalam pelunasan utang tertentu.

LPD Desa Adat Kepaon mempertimbangkan penggunaan tanah sebagai jaminan kredit dengan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) hanya untuk pinjaman

dengan nominal di atas Rp.50.000.000. Alasan di balik keputusan ini adalah untuk mengurangi biaya pengikatan yang dikenakan kepada peminjam dan meminimalkan risiko.<sup>11</sup> Namun, penting untuk dicatat bahwa tanah yang dijamin tanpa APHT hanya memiliki kekuatan sebagai perjanjian biasa, tidak memiliki kekuatan eksekutorial seperti yang dimiliki oleh hak tanggungan yang didaftarkan secara resmi.

Untuk mengoptimalkan jaminan tanah, LPD Desa Adat Kepaon harus memperhatikan proses pendaftaran hak tanggungan dan pembuatan APHT. Tanah yang dijamin tanpa APHT harus didaftarkan secara resmi untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang diperlukan dalam mengeksekusi jaminan tersebut jika debitur wanprestasi. Hal ini penting untuk memastikan perlindungan kepentingan kreditor dan menciptakan kepastian hukum dalam transaksi keuangan tersebut.

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan I Ketut Rama Putra sebagai Kepala Bagian Kredit LPD Desa Adat Kepaon pada pukul 10.00 WITA tanggal 08 Januari 2024.

Dalam menghadapi risiko kredit macet yang berpotensi timbul setiap kali LPD Desa Adat Kapaon memberikan pinjaman kepada nasabahnya, sering kali jaminan tanah menjadi penopang utama. Namun, terlepas dari kehadiran jaminan tersebut, proses penyelesaian kredit macet bisa menjadi kompleks apabila tidak ada pengikatan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kredit macet terjadi karena factor yang memengaruhinya baik itu yang berasal dari kreditur yang mangkir untuk membayar pinjaman ataupun dari internal debitur yang mengalami kegagalan.<sup>12</sup>

Dari hasil wawancara yang dilakukan, diketahui bahwa dalam kurun waktu lima tahun terakhir, sekitar 15% dari nasabah LPD Desa Adat Kapaon mengalami kredit macet. Ini menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur karena pembayaran yang seharusnya diterima tidak terealisasi. Walaupun demikian, hak kreditur untuk

mendapatkan pelunasan tetap dijamin, kendati tanpa adanya pengikatan dengan APHT. Berlandaskan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan, kreditur memiliki kewenangan untuk menjual jaminan tanah apabila debitur mengalami wanprestasi. Namun, jika jaminan tanah tidak terikat dengan APHT, posisi kreditur menjadi lebih rumit. Mereka tidak lagi memiliki kedudukan sebagai kreditur yang diutamakan, melainkan dianggap sebagai kreditur konkuren yang harus berbagi pelunasan dengan kreditur lainnya.

Dalam kondisi LPD Desa Adat Kapaon tanpa APHT, hal ini mengakibatkan mereka tidak memiliki posisi yang diunggulkan sebagai kreditur preference. Oleh karena itu, pilihan untuk melakukan eksekusi langsung terhadap jaminan tanah menjadi terbatas apabila terjadi kredit macet. Untuk menyelesaikan masalah kredit macet, berbagai upaya dilakukan, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Ragam cara eksekusi, termasuk eksekusi berdasarkan title eksekutorial, parate

---

<sup>12</sup> Pande Gede, **Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Macet Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan**, Jurnal Kertha Desa, Vol. 9, No. 4, hlm. 80.

eksekusi, dan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, dapat dijalankan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

LPD Desa Adat Kepaon memiliki dua pendekatan utama dalam menangani situasi kredit macet, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit dilakukan melalui komunikasi dengan debitur untuk mencari solusi terbaik guna menyelesaikan tunggakan.<sup>13</sup> Namun, jika upaya penyelamatan tidak membuahkan hasil, eksekusi jaminan tanah menjadi langkah terakhir. Proses ini melibatkan berbagai prosedur administratif seperti rescheduling, reconditioning, dan restructuring. Apabila segala upaya penyelamatan kredit tidak berhasil, LPD dapat melakukan eksekusi jaminan tanah dengan memperoleh kesepakatan terlebih dahulu dengan debitur. Hasil penjualan kemudian digunakan untuk melunasi kewajiban debitur, dengan sisa dana menjadi hak milik debitur.

Dalam praktek pemberian kredit di LPD Desa Adat Kepaon, tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), terlihat bagaimana sistem hukum berinteraksi dengan realitas sosial, ekonomi, dan budaya. Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur prosedur yang rinci, LPD Desa Adat Kepaon memilih untuk tidak mengikuti prosedur tersebut dalam beberapa kasus, terutama untuk kredit dengan nominal di bawah Rp. 50.000.000. Ini menunjukkan bahwa praktek hukum sering kali berbeda dari apa yang diatur dalam undang-undang, menyoroti adaptasi hukum terhadap kebutuhan dan kondisi lokal.

Namun, ketika terjadi kredit macet tanpa APHT, LPD Desa Adat Kepaon harus mencari solusi sesuai kerangka hukum yang ada. Penyelesaian kredit macet mencerminkan interaksi antara hukum formal dan informal, dengan mediasi dan penyelesaian sengketa di tingkat lokal sebagai pilihan. Ini menunjukkan bagaimana sistem hukum dapat menyesuaikan diri

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan I Ketut Rama Putra sebagai Kepala Bagian Kredit LPD Desa Adat Kepaon pada pukul 10.00 WITA tanggal 08 Januari 2024.

dengan realitas sosial dan ekonomi di tingkat lokal untuk mencapai penyelesaian yang adil dan berkelanjutan. Praktek pemberian kredit tanpa APHT di LPD Desa Adat Kapaon bukan hanya contoh operasi sistem hukum dalam konteks nyata, tetapi juga mengilustrasikan adaptasi dan perkembangan hukum sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang beragam.

## D KESIMPULAN

### Simpulan

1. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit oleh LPD Desa Adat Kapaon memiliki peran penting dalam menjaga stabilitas keuangan di tingkat desa. Meskipun memberikan kepastian pembayaran kredit, jaminan tanah juga memiliki risiko tersendiri seperti potensi kehilangan tanah jika debitur gagal membayar kredit. Namun, dengan mematuhi prosedur yang jelas, LPD Desa Adat Kapaon dapat menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dengan demikian, penggunaan tanah sebagai

jaminan kredit tidak hanya memberikan manfaat bagi kedua belah pihak, tetapi juga membantu mengurangi kesenjangan ekonomi dan meningkatkan akses masyarakat terhadap layanan keuangan.

2. Dalam praktek pemberian kredit di LPD Desa Adat Kapaon tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), terlihat interaksi kompleks antara sistem hukum dengan realitas sosial, ekonomi, dan budaya. Meskipun ada adaptasi hukum terhadap kebutuhan lokal, penyelesaian kredit macet tanpa APHT masih memerlukan solusi sesuai kerangka hukum yang ada. Ini menunjukkan fleksibilitas sistem hukum dalam mencapai penyelesaian yang adil sambil memperhatikan perlindungan kepentingan kreditur dan kepastian hukum.

### Saran

Berkaitan dengan penelitian yang dilakukan, maka penulis dapat memberikan saran yang membangun

dan menunjang adanya penelitian ini sebagai berikut:

1. LPD Desa Adat Kapaon untuk terus memperkuat proses evaluasi risiko kredit terkait penggunaan tanah sebagai jaminan. Hal ini meliputi peningkatan pengawasan terhadap nilai properti yang dijamin, analisis yang lebih mendalam terhadap kemampuan debitur untuk membayar, serta implementasi strategi mitigasi risiko yang lebih efektif..
2. LPD Desa Adat Kapaon dapat mempertimbangkan untuk memperkuat mekanisme perlindungan kepentingan kreditur dengan lebih menekankan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam pemberian kredit, terutama untuk pinjaman dengan nilai yang signifikan. Hal ini dapat membantu meningkatkan kepastian hukum, melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat, dan mengurangi risiko terjadinya kredit macet.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan I, PT Citra Aditya Bakti.
- I Nyoman Beraten, 1992, **Organisasi dan Manajemen Lembaga Perkreditan Desa**, Bali Dwipa Jaya, Biro Bina Pengembangan Sarana Perekonomian Daerah Setwilda Tingkat I Bali, Denpasar.
- I Nyoman Nurjaya et. al, 2011, **Landasan Teoritik Pengaturan LPD (Sebagai Lembaga Keuangan Komunitas Masyarakat Hukum Adat Bali)**, Udayana University Press, Denpasar.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, **Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Cet. IV, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- M. Bahsan, 2010, **Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**, Cet. 4, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.

**Jurnal**

I Gusti Ngurah Anom, I Made Budiartana, 2022, **Efektivitas Awig-Awig Desa Adat Tegal Darmasaba Dalam Mengantisipasi Peralihan Hak Tanah Desa Adat**, Jurnal Hukum Mahasiswa Vol. 2 No. 2.

Kusuma Artika Gede, et.al, 2021, **Status Hukum Pemberian Hak Tanggungan Kepada Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Dan Penyelesaian Kasus Wanprestasi (Studi Di Desa Adat Baluk, Jembrana, Bali)**, Jurnal Legilasi Indonesia, Volume. 18, Nomor. 4.

Ni Putu Noni Suharyanti, Lis Julianti, Anak Agung Putu Wiwik Sugiantarai, I Wayan Wahyu Wira Udytama, 2023, **Transformation of Investment Model Implementation in Tourism Industrialization Based on Local Wisdom in Badung Regency**, International Journal of Social Science and Business Vol. 7 No. 1.

Pande Gede, **Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Macet Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan**, Jurnal Kertha Desa, Vol. 9, No. 4.

**Wawancara**

Wawancara dengan I Ketut Rama Putra sebagai Kepala Bagian Kredit LPD Desa Adat Kapaon pada pukul 10.00 WITA tanggal 08 Januari 2024.

**Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Lembaga Keuangan Mikro.

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2017 tentang Lembaga Perkreditan Desa.

Peraturan Daerah Provinsi Bali No. 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat.