

**IMPLEMENTASI ASAS KEHATI-HATIAN DALAM
PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG BUKAN
MILIK DEBITUR**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh gelar sarjana**



**Oleh:
Dame Hotmaria
160710025**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

**IMPLEMENTASI ASAS KEHATI-HATIAN DALAM
PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG BUKAN
MILIK DEBITUR**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh gelar sarjana**



**Oleh:
Dame Hotmaria
160710025**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

**IMPLEMENTASI ASAS KEHATI-HATIAN DALAM
PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG BUKAN
MILIK DEBITUR**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh:
Dame Hotmaria
160710025**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Dame Hotmaria
NPM : 160710025
Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat dengan judul:

IMPLEMENTASI ASAS KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BUKAN MILIK
DEBITUR

Adalah hasil karya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah Skripsi. Ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip di dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi. Ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah Skripsi ini digugurkan dan yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 28 Juli 2020



Dame Hotmaria
160710025

**IMPLEMENTASI ASAS KEHATI-HATIAN DALAM
PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG BUKAN
MILIK DEBITUR**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh
Dame Hotmaria
160710025**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
seperti tertera di bawah ini**

Batam, 28 Juli 2020



Agus Riyanto, S.H.,M.Kn



ABSTRAK

Pengembangan perekonomian dengan memberdayakan rakyat dan kekuatan ekonomi nasional merupakan langkah baik dalam meningkatkan pembangunan dan kesejahteraan rakyat sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan adanya kredit yang dilakukan oleh bank untuk membantu masyarakat dalam mengembangkan usahanya dengan jaminan hak atas tanah yang diikat dengan Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Implementasi Asas Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Bukan Milik Debitur. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dan dapat disimpulkan: 1. Bank dalam melakukan pemberian kredit kepada debitur, diwajibkan dan harus berpedoman serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan kepada asas kehati-hatian sebagaimana di atur dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Selain itu bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan kondisi ekonomi (*condition of economy*) dari debitur yang dikenal dengan prinsip 5 C's. selain prinsip 5 C's, bank juga harus menerapkan prinsip 5 P yaitu para pihak (*party*), tujuan (*purpose*), pembayaran (*payment*), perolehan laba (*profitability*), perlindungan (*protection*) 2. Implementasi asas kehati-hatian dalam pemberian kredit dapat diartikan sebagai asas yang diterapkan oleh bank dalam menjalankan usahanya, agar sesuai dengan ketentuan perbankan yang berlaku, guna menghindari penyimpangan praktek perbankan yang tidak sehat dan meminimalisasi kerugian yang terjadi pada bank ketika kredit macet.

Kata Kunci: Implementasi; Asas Kehati-hatian; Jaminan, Bukan Milik Debitur

ABSTRACT

Economic development by empowering the people and the strength of the national economy is a good step in improving the development and welfare of the people in accordance with the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. With the credit provided by banks to assist the community in developing their businesses with guaranteed land rights tied with Mortgage Rights. This study aims to find out how the implementation of the principle of prudence in granting credit with mortgage rights that are not owned by the debtor. This research is a normative juridical study and can be concluded: 1. Banks in extending credit to debtors, are required and must be guided by and pay attention to sound credit principles and to the prudential principles as regulated in Article 8 of Law No. 10 of 1998 concerning Banking. In addition, banks must conduct a careful assessment of the character, capacity, capital, collateral and economic conditions of the debtor recognized by the 5 C's principle. In addition to the 5 C's principle, banks must also apply the 5 P principle, namely the parties, purpose, payment, profitability, protection 2. Implementation of the principle of prudence in lending can interpreted as the principle applied by banks in carrying out their business, in accordance with applicable banking regulations, in order to avoid irregularities in unhealthy banking practices and minimize losses incurred to banks when bad credit is imposed.

Keywords: Implementation; Principle of Prudence; Collateral, Not Owned by the Debtor

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa yang melimpahkan segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Bapak Suhardianto, S.Hum., M.Pd. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
3. Bapak Padrisan Djamba, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Strata 1 Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
4. Bapak Agus Riyanto, S.H., M.Kn. selaku pembimbing skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
5. Segenap Dosen Program Studi Ilmu Hukum dan Staff Universitas Putera Batam;
6. Bapak Drs. Ukas, S.H., M. Hum. Selaku dosen pembimbing PA penulis terima kasih penulis ucapkan kepada Bapak untuk suportnya.
7. Teristimewa untuk Almarhumah Mama yang telah melahirkan penulis ke dunia ini terima kasih Ma untuk jasa dan pengorbanan Mama semasa hidup yang tiada hentinya berjuang untuk anak-anaknya semoga Mama bahagia disana, untuk Almarhum Papa yang selalu mensupport penulis semasa hidupnya agar penulis dapat menyelesaikan sarjana seperti yang mereka impikan, Papa yang selalu bertanya kapan wisuda semoga kedua orang tua Penulis Tuhan tempatkan disisi kanan nya dan mendapatkan tempat terindah, meskipun papa sudah tidak dapat mendampingi penulis disaat wisuda nanti

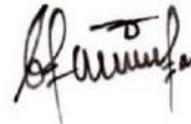
tapi penulis percaya kalau papa dan mama bahagia melihat penulis bisa menyelesaikan S1 dengan baik, begitu juga untuk Mami sebagai orang tua pengganti yang sudah merawat, membesarkan dan mendidik penulis sampai saat ini terima kasih yang sebesar-besarnya karena telah menyanyangi seperti anak kandung sendiri, dan teruntuk Kakak, Abang, Adik dan segenap keluarga besar Op. Donal Nababan yang selalu mensupport, menasehati dan yang menjadi tempat megadu penulis biar lah kiranya penulis dapat menjadi wanita yang tegar dan menjadi seperti apa yang kalian inginkan.

8. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa Hukum Nagoya angkatan 2016/2017 yaitu, Romo Paschalis, Retno Purnama Sari, Isnawati Azizatul Rahma, Chintya Alischa, Steven Yohandri, Javirawati, Rudiono, Endah Isma Pertiwi, Joshua Kelvin, Ervina, Erwan Pi, Yanti Lai, yang telah bersama-sama melewati masa-masa sedih, senang, tawa dan tangis bersama dalam menyelesaikan skripsi ini, dukungan dan support dari teman semuanya akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
9. Teman seperjuangan semasa bekerja di kantor Notaris Yosephina Hotma Vera, S.H., M.Kn Dahliana Munthe dan Rinal Efries Situmeang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
10. Untuk yang selalu setia menemani penulis sampai saat ini, yang tidak pernah letihnya menemani, membantu, dan mendengarkan seluruh keluh kesah penulis dari semester 3 hingga sampai sekarang yang tidak pernah bosan-bosannya membantu dalam mengerjakan skripsi ini Laurensius Mangerbang Marpaung terima kasih untuk kebaikannya semoga Tuhan selalu menyertaimu dan menjadikan mu sebagai yg terbaik untuk ku dan untuk keluarga mu.
11. Terima kasih juga penulis ucapkan untuk Bou dan Fierda Lamria Marpaung atas bantuannya, motivasi, dukungan serta kebaikannya yang telah menjadikan penulis sebagai keluarga semoga Tuhan yang membalas segala kebaikannya.

12. Teman yang sudah penulis anggap sebagai saudara sendiri Rani Pramitha Pasaribu terima kasih untuk pengertiannya dan dukungannya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufikNya, Amin.

Batam, 28 Juli 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dame Hotmaria', with a stylized flourish above the name.

Dame Hotmaria



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
2.1 Identifikasi Masalah.....	8
3.1 Batasan Masalah.....	9
4.1 Rumusan Masalah	9
5.1 Tujuan Penelitian	10
6.1 Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Kerangka Teori.....	12
2.1.1 Teori Keadilan.....	12
2.1.2 Teori Kepastian Hukum	14
2.1.3 Istilah dan Pengertian Kredit.....	15
2.1.4 Hak Tanggungan Sebagai Jaminan dalam Kredit	18
2.1.5 Pengertian dan Asas Kehatian-hatian.....	21
2.2 Kerangka Yuridis	23
2.2.1 Pengertian Perjanjian Kredit	23
2.2.2 Pengertian Hak Tanggungan	23
2.2.2.1 Pengertian dan Dasar Hak Tanggungan	24
2.2.2.2 Asas Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perrbankan.....	27
2.2.3 Jenis-Jenis Perjanjian	22
2.3 Penelitian Terdahulu	29
2.4 Kerangka Pemikiran.....	37
BAB III METODE PENELITIAN	38
3.1. Jenis dan Sifat Penelitian	38
3.2. Metode Pengumpulan Data	38
3.2.1 Jenis Data	38

3.2.2	Alat Pengumpulan Data	40
3.3.	Metode Analisis Data.....	41
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		42
4.1.	Penerapan Asas-Asas Dalam Pemberian Kredit Di Bank.....	42
4.2.	Implementasi Asas Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Bukan Milik Debitur.....	58
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....		80
5.1.	Simpulan	80
5.2.	Saran.....	82
 DAFTAR PUSTAKA		
Lampiran 1. Daftar Riwayat Hidup		
Lampiran 2. Surat Izin Penelitian		



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi dengan memberdayakan rakyat dan kekuatan ekonomi nasional merupakan langkah baik dalam meningkatkan pembangunan. Dalam meningkatkan pembangunan ekonomi sangat memerlukan adanya persediaan dana yang sangat besar, karena itu masyarakat dituntut untuk ikut berpartisipasi dalam kegiatan pembangunan, yang akan menimbulkan mekanisme perputaran dana dari dan untuk rakyat yang dikelola oleh instansi keuangan. Instansi keuangan atau yang biasa disebut bank mempunyai tugas utama dalam kehidupan masyarakat, yang bertindak sebagai lembaga keuangan yang bertujuan memberikan jasa keuangan dan kredit. Adapun fungsi bank adalah: (Mulyati & Dwiputri, 2018)

1. Penyalur dana adalah tempat untuk menghimpun, menyalurkan dana secara efektif dan efisien. Bank juga sebagai tempat penitipan atau penyimpanan uang dan menyalurkan uang dengan cara memberikan kredit atau membelikannya dalam bentuk surat-surat penting.
2. Instansi yang melancarkan bisnis perdagangan dan pembayaran uang, yang belaku sebagai penghubung antara nasabah yang satu dengan lainnya dalam melakukan bisnis.

Bisnis perbankan adalah bisnis yang sangat beresiko. Dimana bisnis ini menjanjikan keuntungan besar jika dikelola dengan benar dan hati-hati. Dalam sisi

lainnya yaitu bisnis penuh resiko (*full risk business*) sebab hampir semua kegiatannya mengharapkan uang dari masyarakat yang dititipkan dalam bentuk tabungan, giro ataupun deposito. Karena bank berperan sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat oleh sebab itu pemerintah telah memberikan kepedulian yang cukup dengan menyempurnakan peraturan-peraturan hukum dalam perbankan. Bahkan aturan yang berkaitan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential regulation*) sudah sangat mencukupi. Dengan begitu, kelengkapan aturan yang menyangkut prinsip kehati-hatian tidak cukup dijadikan sebagai tolak ukur bahwa perbankan terlepas dari semua permasalahan. (Monica Podung, 2016)

Bentuk usaha yang dilakukan oleh bank dalam menyalurkan dananya dengan memberikan kredit yang menjadi sumber dana untuk pembangunan. disebabkan perputaran keadaan dunia usaha sangat bertumpu pada kredit yang dikeluarkan bank untuk modal usaha. Pada beberapa tahun silam dunia perbankan diterpa keterpurukan yang mengakibatkan banyak efek pengusaha mengalami kesulitan ekonomi. Oleh sebab itulah kredit perbankan mempunyai kapasitas penting dalam membiayai perekonomian dan sebagai penggerak pertumbuhan ekonomi. Dengan adanya kredit memungkinkan rumah tangga dapat melakukan konsumsi yang lebih baik dan memungkinkan perusahaan untuk membuat investasi yang tidak bisa dilaksanakan dengan modal sendiri. Kredit yang dikeluarkan oleh bank mengandung resiko yang dalam pelaksanaannya bank harus mengamati asas-asas perkreditan yang sehat, antara lain: (Mulyati & Dwiputri, 2018)

1. Saat memberikan kredit bank harus membuat surat perjanjian tertulis.

2. Tidak memberikan kredit kepada usaha yang sejak awal telah dinyatakan kurang sehat yang dapat menimbulkan kerugian.
3. Tidak diperbolehkan memberikan kredit untuk pembelian saham atau modal kerja dalam jual beli saham
4. Tidak memberikan kredit melebihi batas maksimal pemberian kredit.

Bentuk pembiayaan yang diberikan pihak bank kepada masyarakat yaitu dengan memberikan kredit/pinjaman dengan berbagai jenis fasilitas. Adapun jenis fasilitas kredit yang didasarkan pada jangka waktu dan penggunaannya dibagi menjadi 3(tiga) sebagai berikut: (Riyanto, 2017)

1. Kredit investasi, merupakan kredit yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dengan jangka menengah atau panjang.
2. Kredit Modal Kerja, merupakan kredit yang digunakan untuk modal kerja yang habis peredaran usahannya dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun.
3. Kredit konsumsi, merupakan kredit yang diberikan kepada debitur untuk memenuhi kebutuhan barang atau konsumsi dengan skala kebutuhan rumah tangga dengan jangka pendek atau panjang dimana pelunasannya berdasarkan dari pendapatan perbulan debitur yang bersangkutan.

Agar pengajuan kredit disetujui oleh perbankan, debitur harus melengkapi dan melampirkan dokumen pendukung yang telah disyaratkan dan mengisi form yang sudah disediakan bank. Sebelum kredit disetujui, bank melakukan beberapa analisis yang gunanya untuk mendapatkan keyakinan tentang kredit, serta melakukan

penilaian dengan cermat terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur.

Dalam memberikan fasilitas kredit, bank lebih mengutamakan apabila ada agunan yang menjadi jaminan ketimbang jaminan yang hanya berbentuk keyakinan atau kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya. hal ini merupakan keyakinan berdasarkan kesanggupan kalau debitur akan melunasi hutangnya merupakan hal yang tidak mungkin karena tidak memiliki nilai kebendaan, sehingga penilaiannya sangat subjektif berbeda dengan agunan yang jelas sehingga apabila debitur melakukan wanprestasi, bank selaku kreditur dapat menjual agunan tersebut. Setiap pemberian kredit bank harus memperhatikan prinsip-prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat, sebelum membuat perjanjian kredit bank selalu melakukan penilaian dari berbagai aspek. (Yulianingsih & Noviana, 2012) Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, bank harus memiliki keyakinan akan kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit pada waktunya, seperti yang sudah diperjanjikan. Pada prakteknya bank biasanya melakukan penilaian kepada debitur dengan lima aspek the *five C's* yaitu: watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*) dan jaminan (*collateral*), dan yang terpenting ketika menyalurkan dana pada kredit harus berdasarkan pada jaminan, dimana jaminan bukan sekedar janji untuk memenuhi kewajibannya, melainkan jaminan dapat dijadikan untuk pelunasan hutang.

Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada kreditur untuk kepentingan dalam memenuhi kewajiban dalam perikatan.

Pendapat yang sama menurut Mariam Darus Badruzaman, jaminan yaitu tanggungan yang diberikan debitur atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Sedangkan jaminan menurut Djuhaendah Hasan adalah sarana perlindungan untuk keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur oleh debitur atau penjamin debitur. Jaminan dalam perspektif yuridis ditandai sebagai suatu upaya untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur kalau debitur akan melakukan kewajibannya. Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank berbagai jenis bentuknya namun jaminan yang paling dominan dalam perbankan berupa tanah, yaitu tanah yang mempunyai hak atas tanah tertentu yang diatur oleh Undang-Undang yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. (Amriani, 2016)

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memiliki arti bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Alasan lain kenapa tanah dipilih sebagai jaminan yaitu karena adanya pengaruh dimana tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu memberikan perlindungan yang lebih terhadap kreditur, dapat dilihat dari ciri-ciri Hak Tanggungan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan antara lain: (Ariz Purnomo, 2014)

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*)
- b. Selalu mengikuti Obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*)
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pembuatan dan penyusunan analisis kredit dalam memberikan kredit perbankan merupakan suatu bagian dalam melakukan prinsip kehati-hatian. Dengan demikian, analisis kredit memiliki peran penting dalam pemberian kredit dan berguna untuk mengetahui kelayakan permohonan kredit dan usahanya, kemampuan dan kesanggupan yang bersangkutan untuk melunasi kreditnya, serta resiko yang terkait dan yang akan timbul sehubungan dengan pemberian kredit itu. Sebagai penyalur dana dari masyarakat bank harus berhati-hati dalam memberikan kreditnya. Resiko-resiko yang akan muncul dari pemberian kredit tersebut harus menjadi pertimbangan bank. Sebagai bisnis penuh resiko bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya harus menerapkan prinsip kehati-hatian untuk melindungi dana masyarakat yang dipercayakan. Prinsip kehati-hatian diatur dalam Undang-Undang Perbankan Pasal 2 yaitu :

“Asas, fungsi, dan tujuan perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.”

Dalam Pasal 29 ayat (2) dijelaskan :

“ Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan

aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.”

Asas kehati-hatian dalam perbankan dipakai sebagai perlindungan tidak langsung oleh pihak bank terhadap kepentingan-kepentingan nasabah dalam penyimpanan dan simpanannya, serta dalam penyaluran kredit. Jadi asas kehati-hatian dalam perbankan merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati untuk melindungi dana yang dipercayakan masyarakat kepada bank.

Pada prakteknya setiap kredit yang disalurkan kepada debitur tidak semua dapat dikembalikan sesuai dengan yang diperjanjikan, berbagai faktor yang membuat usaha debitur mengalami kegagalan yang mengakibatkan kredit macet. Kredit macet merupakan kerugian bagi bank pemberi, apabila hasil eksekusi jaminan tidak mencukupi atau jaminan cukup namun tidak dapat dieksekusi karena pengikatan jaminan kurang sempurna atau dalam menganalisis jaminan kebendaan kurang memenuhi persyaratan sehingga jaminan tidak dapat dieksekusi yang pada akhirnya bank mengalami kerugian. Permasalahan tentang penerapan asas kehati-hatian bank dalam menganalisis jaminan kebendaan sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan. Permasalahan muncul ketika bank memberikan kredit pertama dan pihak bank sudah dapat mengetahui bahwa kredit tersebut mengalami kemacetan, seharusnya bank sudah dapat menilai bagaimana *track record* kredit nasabah, namun bank tetap memberikan kredit kembali dan akhirnya mengalami kasus serupa, yaitu kemacetan. Dalam hal ini, asas kehati-hatian sangat diperlukan bank dalam

memberikan kredit ke nasabah karena sumber dana kredit yang disalurkan bukan semata-mata milik bank, namun dana yang berasal dari masyarakat, sehingga perlu penerapan asas kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat, pengawasan, dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang kuat dan dokumentasi Perkreditan yang teratur dan lengkap. Hal-hal demikian bertujuan agar kredit yang disalurkan dapat kembali tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian yang ada. Apabila kredit yang telah disalurkan tidak kembali tepat pada waktunya, maka kualitas kredit dapat digolongkan sebagai kredit macet. Jika sudah ada kredit macet secara langsung telah menurunkan citra dan kredibilitas bank di mata publik. *track record* nasabah dikelompokkan kedalam lima jenis yang didasarkan atas kelancaran usaha dan sektor usaha secara lengkap yaitu kredit lancar, dalam perhatian khusus, kredit kurang lancar, kredit diragukan, kredit macet. (Dianawati & Purnawan, 2017)

Atas dasar latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut guna menyusun skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI ASAS KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BUKAN MILIK DEBITUR”**

1.2. Identifikasi Masalah

Dilihat berdasarkan latar belakang permasalahan yang ada, maka penulis mengklasifikasikan kendala yang mungkin terjadi yaitu :

- a. Dalam memberikan kredit kendala yang sering timbul dalam penerapan implementasi asas kehati-hatian.
- b. Banyaknya kredit macet yang sering terjadi akibat dari kurangnya implementasi asas kehati-hatian pada saat memberikan kredit.

1.3. Batasan Masalah

Supaya dalam penulisan skripsi ini tidak lari dari sasaran yang hendak dicapai dan mendapatkan hasil yang optimal. Untuk itu penulis memberikan batasan dalam pembuatan skripsi ini, yaitu :

1. Penelitian ini hanya menyangkut dengan Implementasi asas kehati-hatian dalam pemberian kredit.
2. Penelitian ini hanya dibatasi pada asas kehati-hatian dalam memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan yang bukan milik debitur.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dideskripsikan, dan agar masalah yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian hukum mencapai tujuan yang ingin dicapai, maka masalah utama yang akan diselidiki oleh penulis adalah :

- a. Bagaimana Penerapan Asas-Asas dalam Pemberian Kredit di Bank?
- b. Bagaimana Implementasi Asas kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Yang Bukan Milik Debitur?

1.5. Tujuan Penelitian

Untuk menetapkan sasaran penelitian yang ingin diraih oleh penulis, maka berlandaskan Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah serta agar menemukan petunjuk dan informasi-informasi atau keterangan-keterangan, maka penulis memiliki tujuan sebagai berikut :

1.5.1. Tujuan Objektif

- a. Agar memahami penerapan asas kehati-hatian dalam pemberian Kredit di Bank
- b. Untuk mengetahui implementasi asas kehati-hatian dalam Pemberian Kredit dengan jaminan hak tanggungan yang bukan milik debitur.

1.5.2. Tujuan Subjektif

- a. Menambah, memperluas dan mengaplikasikan pengetahuan dan wawasan penulis mengenai Implementasi Asas Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Bukan Milik Debitur.
- b. Dapat memenuhi prosedur dalam mencapai gelar sarjana di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam.

1.6. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian yaitu berguna untuk kedepannya, baik untuk kepentingan dalam mengembangkan program maupun kepentingan ilmu pengetahuan.

Adapun manfaat penelitian ini antara lain:

1.6.1. Manfaat Penelitian yang bersifat Teoritis

1. sumbangan pemikiran dalam ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata khususnya di bidang Implementasi asas kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang bukan milik debitur.
2. Harapan dalam penelitian ini agar mampu memberikan jawaban atau solusi pada permasalahan yang akan dihadapi oleh kreditur, debitur maupun pemilik jaminan tersebut.

1.6.2. Manfaat Penelitian yang bersifat Praktis

1. Mampu memberikan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis
2. Agar mampu mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir yang dinamis, sekaligus mengukur batas kemampuan penulis dalam menetapkan ilmu yang didapat serta hasil penelitian diharapkan dapat membantu dan memberikan masukan serta tambahan wawasan bagi para pihak yang bersangkutan pada masalah yang diteliti.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kerangka Teori

2.1.1. Teori Keadilan

Keadilan adalah sesuatu yang sangat konkret, bagaimana dapat diwujudkan keadilan apabila tidak mengetahui apa arti keadilan itu. Oleh sebab itu sangat dibutuhkan untuk mendefinisikan arti dengan memberikan gambaran tentang keadilan. Definisi tentang keadilan sangat beragam, dilihat dari berbagai pendapat yang telah dikemukakan oleh para ahli hukum. (De. Rozarie, 2015)

Keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles dalam bukunya *Retorica*, membedakan keadilan kedalam dua jenis:

1. Keadilan distributif (*justitia distributiva*) yaitu keadilan yang diberikan kepada semua orang berdasarkan jasa-jasa atau pembagian menurut hak masing-masing. Keadilan berhubungan antara masyarakat dengan perorangan.
2. Keadilan Kumulatif (*justitia cummulativa*) yaitu keadilan yang didapat masing-masing anggota tanpa memperdulikan jasa masing-masing. Keadilan yang berdasarkan dalam transaksi (*sunallagamata*) dengan sukarela atau tidak. Keadilan ini terjadi dalam lapangan hukum perdata, contohnya dalam perjanjian tukar menukar.

Yang terpenting dari pandangan Aristoteles yaitu keadilan harus dimengerti dalam artian kesamaan. Tetapi Aristoteles juga membuat perbedaan antara keadilan

komulatif dan keadilan distributif. Keadilan komulatif mempersamakan setiap orang dalam satu kelompok. Yang sering kita ketahui tentang kesamaan yang dimaksud dengan semua orang sama di depan hukum. Contohnya dalam hukum keperdataan adanya kontrak kerja antara pengusaha dengan buruh. Posisi buruh dengan pengusaha sama di mata hukum. Sedangkan keadilan distibutif memberikan orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan lain-lain. Keadilan distributif umumnya berkaitan dengan hukum publik suatu Negara.

Menurut Thomas Aquinas (Filsuf hukum alam) keadilan dibedakan kedalam dua golongan: (De. Rozarie, 2015)

- a. Keadilan umum (*justitia generalis*) yaitu keadilan berdasarkan undang-undang yang harus ditunaikan demi kepentingan umum.
- b. Keadilan khusus yaitu keadilan berdasarkan kesamaan atau proporsionalitas.

Keadilan ini dibagi lagi kedalam tiga kelompok yaitu:

- 1) Keadilan distributif (*justitia distributiva*) yaitu keadilan yang secara proporsional yang diterapkan dalam lapangan hukum publik secara umum.
- 2) Keadilan komutatif (*justitia cummulativa*) adalah keadilan dengan mempersamakan antara prestasi dengan kontraprestasi.
- 3) Keadilan vindikativ (*justitia vindicativa*) adalah keadilan dalam hal menjatuhkan hukuman atau ganti kerugian dalam tindak pidana. Seseorang dianggap adil apabila ia dipidana badan atau denda sesuai dengan besarnya hukuman yang telah ditentukan atas tindak pidana yang dilakukannya.

2.1.2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian menurut Sudikno Mertokusumo, merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat diimplementasikan dengan benar. Kepastian hukum tentu saja merupakan bagian yang tidak terpisahkan, ini adalah preferensi untuk hukum tertulis. Karena keselamatan itu sendiri pada prinsipnya adalah tujuan utama hukum. Kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat yang terkait erat dengan kepastian itu sendiri, karena esensi ketertiban memastikan bahwa seseorang hidup dengan kepastian dalam melaksanakan kegiatan yang diperlukan untuk melakukan kegiatan vital masyarakat itu sendiri. (Soekanto, 2018)

Menurut Gustav Radbruch ada dua definisi kepastian hukum, yaitu kepastian hukum menurut hukum dan kepastian hukum di dalam atau di luar hukum. Legislasi yang sukses menjamin banyak kepastian hukum di masyarakat adalah hukum yang bermanfaat. Kepastian hukum karena hukum memberikan kewajiban hukum lainnya, yaitu keadilan dan hukum harus tetap bermanfaat. Sedangkan kepastian hukum tercapai jika hukum itu sebanyak mungkin dalam hukum. Undang-undang berisi ketentuan yang saling bertentangan (undang-undang didasarkan pada sistem yang logis dan praktis). Hukum didasarkan pada realitas hukum (keadaan hukum nyata) dan dalam hukum.

2.1.3. Istilah dan Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata Romawi "*Credere*" artinya percaya. Dalam Bahasa Belanda "*Vertrouwen*", dalam Bahasa Inggris *Believe atau trust or confidence*" yang artinya percaya. (Yulianingsih & Noviana, 2012). Menurut Thomas Suyanto dalam Moh. Djumhana, unsur-unsur kredit meliputi :

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima di kemudian hari
- d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa.

Perjanjian Kredit Menurut Gatot Supramono merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUHPerduta dan secara khusus diatur oleh Undang-Undang Perbankan. Pendapat lain mengatakan bahwa kredit tidak dikuasai KUHPerduta tetapi perjanjian kredit memiliki identitas dan karakteristik sendiri.

Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis sebagai ikatan atau bukti tertulis antara koperasi dengan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. (S.H, 2005)

Menurut Prof. Subekti, SH., yang dimaksud dengan resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena kejadian diluar kesalahan salah satu pihak. Berkaitan dengan pemberian kredit oleh bank kepada debitur sudah pasti mengandung resiko usaha bagi bank. Risikonya adalah kemungkinan ketidakmampuan dari debitur untuk membayaran cicilan atau melunasi kreditnya karena suatu hal yang tidak diinginkan. Oleh karena itu, jika semakin lama jangka waktu yang diberikan untuk pelunasan kredit semakin besar juga resiko yang akan diterima bank. Setiap perjanjian pastinya mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi, itu sebabnya setiap adanya perjanjian kredit harus adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak yang menimbulkan hubungan hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati.

Menurut M. Bahsan jaminan adalah semuanya diterima oleh debitur untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat. Jaminan dapat dibagi lagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

1. Penanggungan (*Borgtocht*)

Borgtocht berasal dari bahasa Belanda dan dapat diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia yaitu penanggung atau penjamin. Dalam bahasa Belanda orang itu disebut *Borg*. Dalam bahasa Indonesia dinamakan penjaminan. Menurut pendapat Ahli hukum R.Subekti, dalam bukunya *Aneka Perjanjian* menggunakan istilah perlindungan hutang. Orangnya yang menanggung disebut penanggung.

2. Jaminan Kebendaan

Merupakan jaminan dalam bentuk hak absolut atas suatu benda, memiliki hubungan yang erat dengan objek, mampu kepada siapa saja, dan memiliki karakteristik “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu serta mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Subekti menyatakan bahwa suatu hak kebendaan adalah sesuatu hak yang memberikan otoritas langsung atas objek, yang dapat dipertahankan terhadap semua orang. Hak kebendaan dalam KUHPer dapat dibedakan menjadi sebagai berikut: (Uzaimi et al., 2015)

- a. *Zakelijk Zekenheidsrecht*, yaitu hak kebendaan yang memberikan jaminan, antara lain gadai, hipotek, hak tanggungan, fidusia; dan
- b. *Zakelijk Genotsrecht*, yaitu hak kebendaan yang memberikan kenikmatan, antara lain hak milik dan *bezit*.

2.1.4. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan dalam Kredit

Menurut Sutarno, S.H., M.M. Hak Tanggungan adalah jaminan yang ada karena sebelumnya telah disepakati antara kreditor dengan debitur, jaminan yang lahir atau lahir karena perjanjian ini akan memunculkan jaminan khusus dalam bentuk jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan/Hypotheek. Sebagaimana dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk melunasi hutang, keberadaan Hak Tanggungan memberikan rasa aman kepada kreditor, karena kreditor berada pada posisi yang diutamakan dari pada kreditor lainnya, dalam arti jika debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) kreditor yang memegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual jaminan melalui pelelangan umum diatas tanah yang digunakan sebagai jaminan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan, posisi yang diprioritaskan ini dikecualikan jika dalam kasus piutang Negara yang harus diprioritaskan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan.

Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditor dan debitur, Jika debitur karena sesuatu hal tidak mampu melunasi hutangnya, maka kreditor dengan bebas dapat menjual dan menutup hutang dari hasil penjualan jaminan kredit. Barang yang dapat dijadikan jaminan yaitu berupa jaminan materiil berwujud seperti tanah dan bangunan, kendaraan beroda dua maupun beroda empat, perhiasan. Sedangkan jaminan immateriil tidak berwujud misalnya tagihan piutang, sertifikat deposito, saham, wesel, tabungan, obligasi dan lain-lain. (Amriani, 2016)

Hak Tanggungan cenderung memberi perlindungan hukum yang lebih besar bagi pihak kreditur pemegang Hak Tanggungan dari pada pemberi Hak Tanggungan. Hal ini dapat dilihat dari adanya beberapa kedudukan yang diistimewakan bagi pihak kreditur dalam Hak Tanggungan, salah satunya yang paling penting adalah kemudahan dan kepastian dalam eksekusi. Apabila debitur cidera janji tidak perlu ditempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Dalam hal tertentu bahkan bisa dilakukan penjualan di bawah tangan. Eksekusi obyek Hak Tanggungan secara paksa dilakukan tanpa kesukarelaan pihak debitur. (Hadi, 2018)

Boedi Harsono juga menyebutkan beberapa perlindungan bagi debitur, pemberi Hak Tanggungan:

1. Perlindungan yang Seimbang

Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditur tetapi perlindungan juga diberikan kepada debitur dan pemberi Hak Tanggungan.

2. Syarat Spesialitas

dalam APHT selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi Hak Tanggungan, wajib disebutkan juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya. Juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi obyek Hak Tanggungan.

3. Syarat Publisitas

Agar adanya Hak Tanggungan tersebut siapa kreditur pemegangnya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, wajib dipenuhi apa yang disebut syarat publisitas yaitu pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

4. Janji yang Dilarang

Dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan dalam Pasal 12 UUHT, dilarang pemberian Hak Tanggungan disertai janji, bahwa apabila debitur cidera janji kreditur karena hukum akan menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan. Kalaupun diadakan janji demikian itu batal demi hukum.

Menurut M. Khoidin berbagai fasilitas dan kemudahan yang dimiliki kreditur ternyata merupakan pembatasan atau pemotongan atas hak-hak debitur selaku pemberi Hak Tanggungan. Meskipun menjadi pihak yang secara posisional lemah dihadapan kreditur namun bagaimanapun juga telah diberikan perlindungan hukum oleh Undang-Undang Hak Tanggungan namun masih bersifat parsial dan belum memadai. Salah satu perlindungan yang diberikan adalah debitur atau pemberi Hak Tanggungan harus dilibatkan jika obyek Hak Tanggungan hendak dijual secara dibawah tangan yakni terlebih dahulu harus disetujui oleh pemberi Hak Tanggungan dengan kreditur selaku pemberi Hak Tanggungan. Perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat mulai dilakukan pada permulaan pembuatan APHT, tepatnya ketika akan dilaksanakan penandatanganan APHT. Perlindungan tersebut berupa upaya preventif dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan melibatkan pemilik sertipikat

sejak awal dibuatnya APHT, sampai dengan selesainya proses pembebanan Hak Tanggungan. (Catur Ps, 2014)

2.1.5. Pengertian Dan Asas Kehati-hatian

Istilah asas kehati-hatian sangat erat berkaitan dengan fungsi pengawasan dan manajemen bank. Asas kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah asas yang sangat penting dalam praktek dunia perbankan di Indonesia sehingga wajib diterapkan oleh bank dalam menjalankan usahanya. Asas kehati-hatian merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya bank harus bersikap hati-hati untuk melindungi dana yang telah dipercayakan rakyat kepadanya. Pengertian asas kehati-hatian itu sendiri yaitu asas yang mengendalikan resiko melalui penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan dari asas kehati-hatian yaitu sebagai keamanan, kesehatan dan kestabilan sistem perbankan. (Budyanto, 2015)

Bank Indonesia mempunyai kewenangan untuk mengatur tentang asas kehati-hatian bagi usaha bank yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia Pasal 25 ayat (1) menyebutkan bahwa dalam tugasnya mengatur bank, BI berwenang menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat asas kehati-hatian bertujuan untuk memberikan rambu-rambu bagi penyelenggaraan kegiatan usaha perbankan untuk mewujudkan sistem perbankan yang sehat. Karena pentingnya tujuan itu maka peraturan-peraturan mengenai asas kehati-hatian yang diterapkan oleh BI harus sesuai dengan standar internasional dan

harus didukung dengan sanksi-sanksi yang adil. Asas kehati-hatian mengharuskan bank untuk selalu hati-hati dalam menjalankan tugasnya, dalam artian harus konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan dibidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik. Hal menarik dalam ketentuan asas kehati-hatian bank yaitu kewajiban bank untuk menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank. Penyediaan informasi mengenai bank menjadi lebih terbuka. Jika informasi itu sudah dilaksanakan maka dianggap bank telah melaksanakan ketentuan ini. Ketentuan ini juga menunjukkan bahwa bank benar-benar memiliki tanggung jawab terhadap nasabahnya. Hal ini sangat efektif terhadap hubungan antara debitur dengan kreditur tetapi juga hubungan kepercayaan. (Dewi Pramudiyana & Hafidah, 2019)

Pengertian asas kehati-hatian dalam Undang-Undang Perbankan baik mengenai ketentuan atau penjelasannya tidak dijelaskan secara tepat, melainkan hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkupnya saja. Dalam rangka mendorong atau menjamin terlaksananya proses pengambilan keputusan dalam pengelolaan bank yang sesuai dengan asas kehati-hatian, bank wajib memiliki dan menerapkan sistem pengawasan intern dan bentuk *self regulation*. Anwar Nasution menyebutkan bahwa ruang lingkup aturan *prudent banking* (pembinaan dalam arti sempit) meliputi persyaratan modal awal maupun rasio modal terhadap kemungkinan resiko yang dihadapinya, batas maksimum pemberian kredit, rasio pinjaman terhadap deposito maupun posisi luar negeri, rasio cadangan minimum, cadangan penghapusan aktiva

produktif, transparansi pembukuan berdasarkan standarisasi akuntansi serta audit. (Hayati et al., 2015)

2.2. Kerangka Yuridis

2.2.1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian menurut pasal 1313 Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sedangkan kredit menurut pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, maka di dalamnya terkandung adanya suatu kewajiban untuk mengembalikan pinjaman. Dari segi yang lebih luas lagi yaitu suatu kewajiban untuk memenuhi perikatan. Di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan maupun dalam berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai Bab XVIII buku III KUHPerdata tidak ada ketentuan atau definisi mengenai perjanjian kredit.

Perjanjian kredit menurut KUHPerdata adalah salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam pasal 1754 sampai dengan 1769 KUHPerdata. Perjanjian pinjam meminjam menurut Bab XIII buku III KUHPerdata pasal 1754 KUHPerdata yang berbunyi: “ Perjanjian pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaiannya, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang

sama pula”. Dengan demikian dari ketentuan diatas dapat disimpulkan perjanjian pinjam uang itu bersifat riil, hal ini disimpulkan dari pihak kesatu menyerahkan uang kepada pihak lain dan bukan mengikatkan diri untuk menyerahkan uang. Ini berarti bahwa, perjanjian baru terjadi setelah adanya penyerahan uang. Selama belum ada penyerahan uang, maka perjanjian dalam Bab XIII KUHPerduta belum dapat diterapkan. Dengan demikian syarat-syarat tersebut harus dipenuhi. Apabila hanya dipenuhi syarat pertama dan atau syarat kedua, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat ketiga dan atau keempat saja maka perjanjian tersebutkan batal demi hukum. (Mandar Maju, 2018)

2.2.2. Pengertian Hak Tanggungan

2.2.2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Perjanjian menurut pasal 1313 Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sedangkan kredit menurut pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, maka di dalamnya terkandung adanya suatu kewajiban untuk mengembalikan pinjaman. Dari segi yang lebih luas lagi yaitu suatu kewajiban untuk memenuhi perikatan. Di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan maupun dalam berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai Bab XVIII buku III KUHPerduta tidak ada ketentuan atau defenisi mengenai perjanjian kredit.

Perjanjian kredit menurut KUHPerdato adalah salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam pasal 1754 sampai dengan 1769 KUHPerdato. Perjanjian pinjam meminjam menurut Bab XIII buku III KUHPerdato pasal 1754 KUHPerdato yang berbunyi: “ *Perjanjian pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaiannya, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula*”. Dengan demikian dari ketentuan diatas dapat disimpulkan perjanjian pinjam uang itu bersifat *riil*, hal ini disimpulkan dari pihak kesatu menyerahkan uang kepada pihak lain dan bukan mengikatkan diri untuk menyerahkan uang. Ini berarti bahwa, perjanjian baru terjadi setelah adanya penyerahan uang. Selama belum ada penyerahan uang, maka perjanjian dalam Bab XIII KUHPerdato belum dapat diterapkan. Dengan demikian syarat-syarat tersebut harus dipenuhi. Apabila hanya dipenuhi syarat pertama dan atau syarat kedua, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat ketiga dan atau keempat saja maka perjanjian tersebutkan batal demi hukum. (Oliver, 2013)

Ketentuan dalam pasal 1131 KUHPerdato dijelaskan bahwa segala harta kekayaan debitur baik berupa benda bergerak maupun yang akan datang dikemudian hari akan menjadi jaminan untuk perikatan yang dibuatnya. Pasal 1131 KUHPerdato sudah merupakan asas yang berlaku umum yang memungkinkan terjadinya pemberian jaminan oleh seseorang kepada kreditur. Apabila debitur cidera janji

terhadap kreditur atau terjadi keadaan yang lebih parah lagi yaitu debitur dinyatakan jatuh pailit dan harta kekayaannya harus di likuidasi, bukankah masing-masing kreditur merasa mempunyai hak yang sama terhadap kekayaan debitur. Harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua konsekuensinya adalah hasil dari penjualan benda-benda yang menjadi kekayaan debitur akan menjadi dan akan dibagi kepada semua kreditur secara seimbang (*proposional*) berdasarkan besarnya nilai piutang masing-masing kreditur.

Bukti kepemilikan hak milik atas tanah yang kuat dan sah secara administratif adalah sertipikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan, tetapi ada juga hak milik atas tanah yang belum bersertipikat sehingga belum mempunyai bukti kepemilikan karena proses administrasinya belum selesai atau belum dilaksanakan. Dalam pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimungkinkan adanya pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat yaitu “apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi lama yang telah memnuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan ini dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. (Pandapotan, 1996)

2.2.2.2. Asas Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengatur tentang perbankan, yang kemudian dinamakan Undang-Undang Perbankan (UUP). Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok Perbankan disebutkan yang dimaksud dengan bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Pemberian kredit yang dilakukan oleh suatu bank hendaknya dilaksanakan secara berhati-hati. Pedoman perkreditan yang dikeluarkan Bank Indonesia sebagai mana tertuang di dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEPDIR, tanggal 31 Maret 1995, wajib dijalankan dan ditaati oleh semua bank yang menjalankan usahanya di Indonesia. Pedoman tersebut merupakan panduan agar bank mampu mengawasi portofolio perkreditan secara keseluruhan dan menetapkan standar dalam proses pemberian kredit.

Di dalam proses pengajuan kredit dari proses awal sejak timbulnya iktikad dari nasabah untuk mengajukan permohonan kredit tersebut, maka bank tidak dapat melepaskan diri dari tanggung jawab moral proses perkreditan tersebut. Terlepas dari apakah kredit dapat disetujui atau tidak, bank dengan seluruh aparatnya wajib melakukan pemrosesan secara objektif akan tujuan penggunaan kredit dan alokasi

penempatan dana bank di sektor tersebut. Oleh karena itu, tugas dari manajemen bank adalah mengelola transaksi kredit, memeriksa resiko kredit dan menagih piutang. (P.Usanti, 2017) 5C wujud nyata dari prinsip kehati-hatian atau *prudent banking* harus menjadi acuan pokok dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga keuangan yaitu *Capacity* adalah kemampuan debitor menghasilkan keuntungan atau profit. *Capital* adalah modal awal yang dimiliki oleh debitor pada saat mengajukan kredit. *Colleteral* merupakan jaminan yang diberikan oleh debitor terhadap bank. *Condition of economy* yaitu keadaan ekonomi pada waktu kredit bank itu akan disalurkan.

Pada Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, dapat dijabaran lebih lanjut mengenai asas-asas perkreditan yang sehat dan prinsip kehati-hatian dalam kaitannya dengan pemberian kredit, yaitu:

- a) Mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan kredit dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b) Memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan Kredit berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang diterapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 2 Undang-Undang Perbankan berbunyi: “Asas, fungsi, dan tujuan perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.”

Kemudian dalam Pasal 29 ayat (2) juga berbunyi, ”Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas

manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.”

Peranan bank sebagai lembaga keuangan tidak pernah lepas dari masalah kredit. Bahkan, kegiatan bank sebagai lembaga keuangan, pemberian kredit merupakan kegiatan utamanya.

2.3. Penelitian Terdahulu

1. (Etty Mulyati & Fajrina Aprilianti Dwiputri, 2018)

Penelitian ini berjudul “Prinsip Kehati-hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengamanan Perjanjian Kredit” Penelitian ini menunjukkan bahwa Fungsi jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit perbankan merupakan alat yang paling ampuh untuk pengamanan kredit yang diberikan kepada nasabah debitur apabila terjadi kredit macet, sehingga dapat memberikan kepastian kepada bank sebagai kreditur, bahwa kredit yang diberikan benarbenar terjamin pengembaliannya. Prinsip kehati-hatian bank dalam menganalisis jaminan sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan adalah dengan memperhatikan secara cermat dan teliti, terhadap objek jaminan kebendaan baik syarat ekonomis maupun syarat yuridis harus di penuhi dengan baik. Sehingga memberikan kepastian bahwa benda jaminan dapat memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil lelang benda yang dijamin. Disaran dalam hal pemberian fasilitas kredit, adanya

agunan lebih diutamakan daripada hanya sekedar adanya jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya, hal demikian adalah sangat berdasar karena keyakinan bahwa debitur akan melunasi pinjamannya adalah sesuatu yang abstrak dan tidak mempunyai nilai kebendaan, sehingga penilaiannya sangat subjektif berbeda dengan agunan yang jelas sehingga dengan objektif pula apabila debitor melakukan wanprestasi, bank selaku kreditur dapat mengkonversikannya kepada sejumlah uang yang lebih likuid. Apabila sulit memperoleh nilai ekonomis dan yuridis yang sempurna, perlu diperhatikan bahwa jaminan dalam perjanjian kredit yang mempunyai nilai ekonomisnya tinggi tapi tidak memenuhi syarat yuridis formal ini akan riskan. Lebih baik mempunyai nilai yuridis sempurna dari pada nilai ekonomisnya tinggi tapi tidak memenuhi syarat-syarat yuridis yang memadai, karena akan mengalami kesulitan dalam pembebanan jaminan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. (Detisa Monica Podung, 2016)

Penelitian ini berjudul “Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Perbankan” dari penelitian ini mendapatkan hasil yaitu:

- a. Bank dalam melakukan pemberian kredit kepada debitur, diwajibkan dan harus berpedoman serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan kepada prinsip kehati-hatian sebagaimana di atur dalam Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Selain itu bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak (*character*), kemampuan

(*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan kondisi ekonomi (*condition of economy*) dari debitur yang dikenal dengan prinsip 5 C's. Selain prinsip 5 C's, bank juga harus menerapkan prinsip 5 P.

- b. Penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam pemberian kredit dapat diartikan sebagai prinsip yang diterapkan oleh bank dalam menjalankan usahanya, agar senantiasa sesuai dengan ketentuan-ketentuan perbankan yang berlaku, guna menghindari penyimpangan praktek perbankan yang tidak sehat dan untuk meminimalisasi kerugian yang terjadi pada bank seperti kredit macet.

3. (Ika Novi Nur Hidayati(Ariz Purnomo, 2014)

Adapun judul penelitian ini “Penerapan Prinsip Kehati-hatian/Prudential Banking Principle Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja di BPR Redjo Bhawono” dari penelitian ini didapatkan hasil yaitu:

- a. Pada BPR Redjo Bhawono pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit belum dilakukan secara maksimal. Terbukti dari adanya kredit macet yang seharusnya dapat dihindari. Dalam hal ini, ada prinsip *profitability* yang terabaikan. Maksudnya adalah untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat. BPR Redjo Bhawono memberikan kelonggaran karena BPR Redjo Bhawono tidak melihat pembukuan keuangan usaha nasabah secara detail. Padahal sumber utama dari nasabah yang mengajukan kredit modal

kerja adalah dari perkembangan usahanya. Hal ini berkaitan dengan analisis kuantitatif terhadap debitor. Kontrol yang kurang dari BPR Redjo Bhawono menyebabkan terabaikannya prinsip kehati-hatian.

- b. Tindakan bank dalam memberikan tambahan kredit kepada debitor bermasalah dalam kasus ini kurang tepat. Bank dalam hal ini mengabaikan prinsip *capacity*, yaitu kemampuan nasabah dalam membayar kreditnya, sehingga terjadi kredit macet. Ketika perjanjian kredit yang pertama mengalami macet seharusnya bank tidak memberikan kredit lagi terhadap nasabah ini. Meskipun bank bermaksud untuk memberikan “suntikan dana”, namun pada kenyataannya 2 (dua) kredit tersebut sama-sama macet. Nasabah tidak mampu untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Jika memang bank ingin memberikan kredit tambahan, maka seharusnya bank mempertimbangkan *track record* dari kredit pertama. Dalam hal ini bank mengabaikan prinsip kehati-hatian, dimana bank tidak cermat dalam memberikan tambahan kredit terhadap nasabahnya. Kemampuan nasabah untuk membayar kreditnya perlu dianalisis dengan cermat, sehingga tidak mengalami macet hingga berturut-turut.

4. (Putra Suwandi, 2018)

Penelitian ini berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Tanggungan” dari penelitian ini mendapatkan hasil bahwa:

- a) Pemegang Jaminan Hak Tanggungan sebagai Kreditur Preference memiliki hak untuk diistimewakan dalam hal pembayaran hutang. Bahwa jika ada lebih dari satu pemegang hak tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang tentang Hak Tanggungan dan asas prioritas sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 Undang-undang Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama lebih diutamakan untuk menjual jaminan lebih dahulu berdasarkan kekuasaan sendiri dengan cara penjualan dimuka umum (pelelangan) dan mengambil pelunasan piutangnya lebih dahulu dari hasil penjualan, dibandingkan dengan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Jika dalam posisi pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama telah dihapus karena roya, posisi pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua adalah satu-satunya pihak yang memiliki prioritas untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan publik (pelelangan) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan tersebut;
- b) Menjadi kreditor peringkat kedua tidak menjamin kreditor dapat mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan, ini dikarenakan KPKNL menggunakan Pasal 6 UUHT sebagai dasar pelelangan, bahwa jika kreditor peringkat kedua mengusulkan eksekusi jaminan Hak Tanggungan maka kreditor peringkat kedua harus terlebih dahulu menaikkan peringkatnya menjadi peringkat pertama ke Kantor Pertanahan, sedangkan Kantor Pertanahan menolak karena tidak ada prosedur untuk itu. Sehubungan

dengan itu, kreditur peringkat kedua dapat melakukan upaya hukum berupa mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan, mengajukan permohonan pailit terhadap debitur dengan menggandeng 1 (satu) kreditur lain, mengajukan gugatan Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan/atau mengajukan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum ke Pengadilan Negeri.

5. (Leni Oktafiani, Irdanuraprida Idris, 2015)

Adapun judul penelitian ini yaitu “Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat” dengan hasil penelitian sebagai berikut:

- a. Sementara Pemberian kredit oleh PT. BANK DKI didasarkan pada prinsip kehati-hatian, dimana bank harus bertindak hati-hati ketika menentukan siapa yang harus menerima kredit dan berapa banyak kredit yang diberikan setelah mengetahui jaminan calon debitur. Bank juga harus menjaga bahwa perjanjian calon debitur tidak cacat dan memenuhi persyaratan hukum perjanjian.
- b. Dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bertujuan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan agar kepastian hukumnya dijamin, baik kepastian tentang subjek maupun objeknya.
- c. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian hukum antara pihak kreditur sebagai pemegang

Hak Tanggungan dan pihak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusi yang mudah dan aman.

6. (St. Nurjannah, 2018)

Dengan judul penelitian “Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)” dengan hasil penelitian bahwa keberadaan lembaga agunan (hak tanggungan) sangat menunjang di zaman perkembangan ekonomi, terutama pengusaha yang membutuhkan kredit untuk pengembangan ekonomi dan perdagangan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan penawaran fasilitas kredit membutuhkan jaminan untuk kepastian kredit. Itulah sebabnya keberadaan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan sangat mendukung terutama dengan masuknya investor asing ke Indonesia dan kemungkinan bagi orang asing/badan hukum asing untuk mendapat hak pakai atas tanah Negara dan menjadikannya sebagai jaminan untuk memperoleh modal/kredit di Indonesia untuk menunjang kegiatan perekonomian di Indonesia.

7. (Doly, 2011)

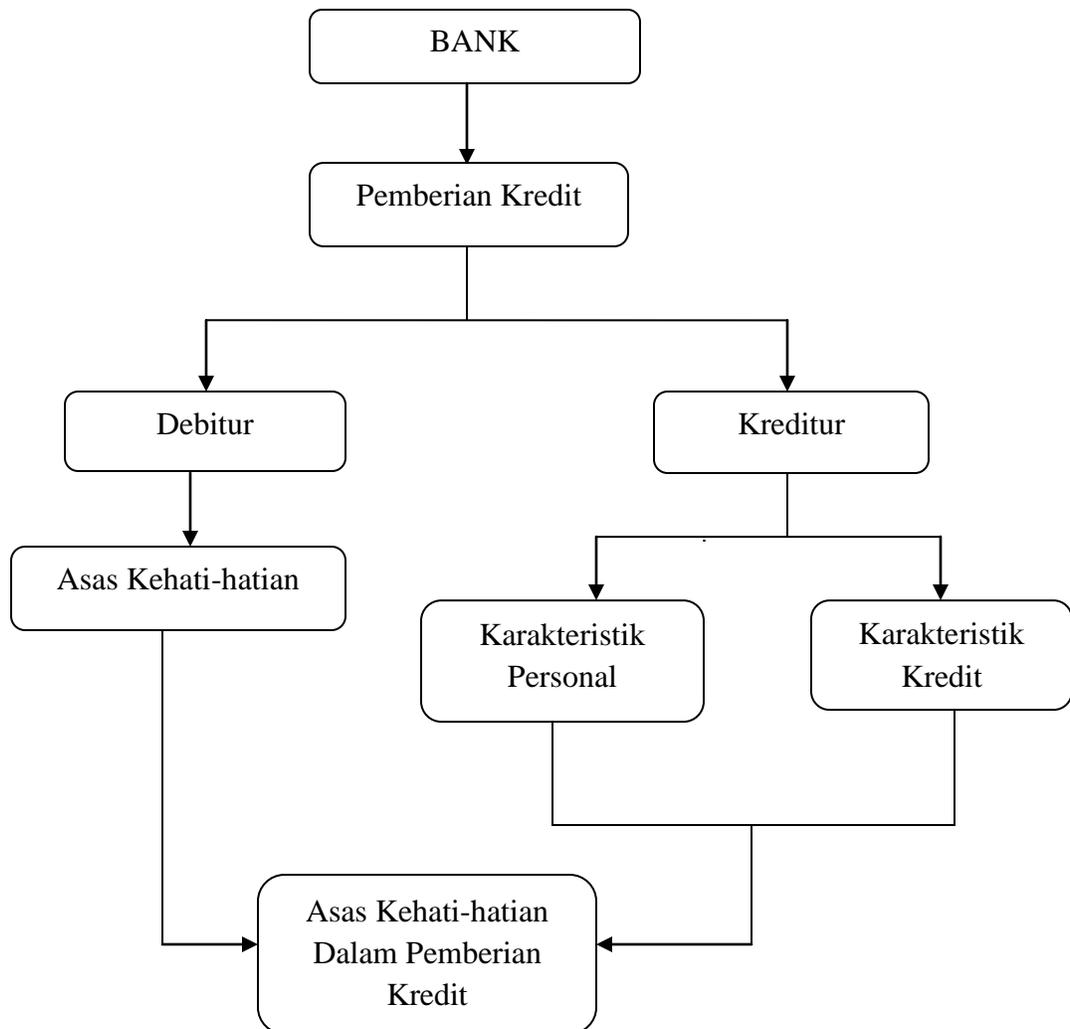
Dengan judul penelitian “Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik” adapun hasil penelitian yaitu:

- a. Implementasi pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan status menjadi Hak Milik yaitu Hak Guna Bangunan yang dibebani oleh Hak Tanggungan pertama kali dihapus

(roya) Hak Tanggungan. Kemudian melakukan cek bersih sertifikat dan setelah selesai barulah dapat mengajukan permohonan perubahan hak menjadi Hak Milik pada Kantor Pertanahan setelah itu Kantor Pertanahan akan memberikan hak atas tanah yang baru untuk waktu yang lama.

- b. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik terhadap hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan akan menimbulkan konsekuensi hukum yang mengakibatkan hapusnya Hak Guna Bangunan menjadi Tanah Negara, dan Hak Tanggungan yang sebelumnya dipasang pada saat yang sama juga akan dihapus. Untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberlakukan dengan diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) diatas tanah yang telah berubah status menjadi hak milik.

2.4. Kerangka Pemikiran



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis dan Sifat Penelitian

Adapun jenis penelitian hukum yang digunakan penulis dalam judul penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif yaitu penulis melakukan penelitian berdasarkan studi kepustakaan, mencakup berbagai buku, dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah terkait dengan judul penelitian penulis, kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer yaitu data yang penulis dapat dari lapangan dengan wawancara langsung terkait permasalahan yang menjadi penelitian penulis. Di dalam penelitian diperlukan adanya beberapa teori untuk membantu memilih salah satu metode yang relevan terhadap permasalahan yang diajukan, mengingat bahwa tidak setiap permasalahan yang diteliti tentu saja berkaitan dengan kemampuan peneliti. Pertimbangan tersebut mutlak diperlukan, dan penelitian tidak dapat diselesaikan dengan sembarang metode penelitian. Berdasarkan penjelasan diatas, jenis penelitian skripsi ini adalah hukum normatif yang di dukung dengan penelitian hukum sosiologis (empiris). (Soekanto, 2018)

3.2. Metode Pengumpulan Data

3.2.1. Jenis Data

Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian adalah data primer dan data sekunder yaitu : (Ali, 2015)

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama dalam penelitian yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan. Pengumpulan data primer pada penelitian ini dilakukan melalui wawancara. Wawancara adalah cara yang digunakan untuk memperoleh informasi secara langsung dan mengajukan tanya jawab pada yang diwawancarai.

Teknik wawancara yang dilakukan dengan wawancara terarah yaitu mempersiapkan daftar pertanyaan yang ingin ditanyakan. Dengan demikian wawancara dapat dilakukan dengan menghemat waktu. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan langsung kepada responden.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari literatur karangan para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Data sekunder dalam penelitian ini meliputi :

1. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang berkaitan erat dengan permasalahan yang diteliti, sebagai berikut:

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, terdiri dari:

- a. Buku-Buku Mengenai Hukum
- b. Media Internet

3. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa:

- a. Kamus Hukum
- b. Kamus Umum
- c. Makalah
- d. Artikel

3.2.2. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Wawancara, yaitu pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara kepada staff bagian Legal di salah satu bank yang ada di Kota Batam.
- b. Kuesioner, yaitu pengumpulan data dengan cara peneliti membuat daftar pertanyaan secara tertutup atau terbuka kepada staff bagian Legal di salah satu bank di Kota Batam yang sesuai dengan masalah yang dibahas dan mempunyai hubungan erat dengan masalah yang diteliti.

3.2. Metode Analisis Data

Penelitian yang penulis lakukan merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Analisa yang digunakan adalah menggunakan metode kualitatif yaitu menganalisis data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dan memilih representative berdasarkan pemikiran deduktif yang sesuai rasio sehingga akan sampai pada suatu kesimpulan yang diharapkan akan dapat memberikan jawaban dan gambaran yang jelas atas permasalahan yang ada.

