

**PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM PEMBERIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA BANK MANDIRI
CABANG SLAWI**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Mohammad Ibnu Mubarak

NIM : 30301900219

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM PEMBERIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA BANK MANDIRI
CABANG SLAWI**



Diajukan oleh :

Mohammad Ibnu Mubarak

NIM : 30301900219

Pada Tanggal, 27 Desember 2022 telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

Dr. Taufan Fajar Rivanto, SH., M.Kn

NIDK 89-0510-0020

**PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM PEMBERIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA BANK MANDIRI
CABANG SLAWI**

Dipersiapkan dan disusun oleh
MOHAMMAD IBNU MUBAROK

NIM : 30301900219

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 16 Februari 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Arpangi, S.H., M.H.

NIDN: 06-1106-6805

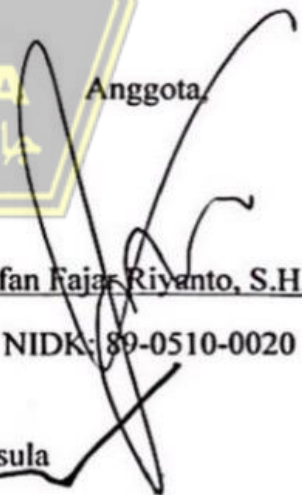
Anggota,

Anggota,



Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN: 06-1702-6801



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn

NIDK: 89-0510-0020

Mengetahui,



Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

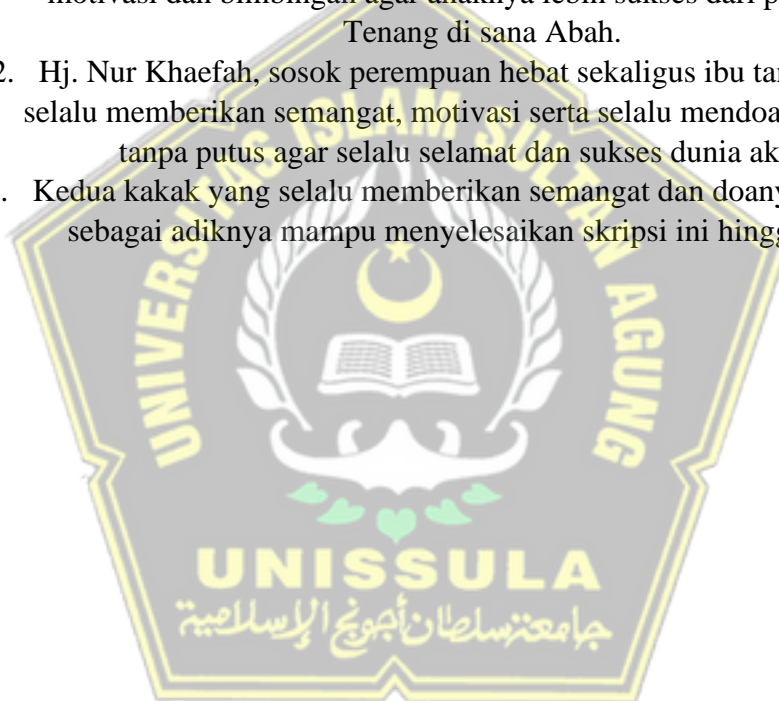
NIDN: 06-0707-7601

Motto :

"Bersungguh-sungguhlah engkau dalam menuntut ilmu, jauhilah kemalasan dan kebosanan. Karena jika tidak demikian engkau akan berada dalam kesesatan." – Abu Hamid Al Ghazali

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Alm. H. Moh Indra Kartomo, seorang lelaki tangguh yang saya anggap sebagai sosok yang sangat hebat dalam mendidik anak-anaknya, penuh motivasi dan bimbingan agar anaknya lebih sukses dari pada beliau.
Tenang di sana Abah.
2. Hj. Nur Khaefah, sosok perempuan hebat sekaligus ibu tangguh yang selalu memberikan semangat, motivasi serta selalu mendoakan anaknya tanpa putus agar selalu selamat dan sukses dunia akhirat.
3. Kedua kakak yang selalu memberikan semangat dan doanya agar saya sebagai adiknya mampu menyelesaikan skripsi ini hingga tuntas.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mohammad Ibnu Mubarak

NIM : 30301900198

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA BANK MANDIRI CABANG SLAWI”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 23 Februari 2023

Yang Menyatakan



Mohammad Ibnu Mubarak

NIM : 30301900219

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mohammad Ibnu Mubarak

NIM : 30301900219

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

“PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH PADA BANK MANDIRI CABANG SLAWI” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 23 Februari 2023

Yang Menyatakan



Mohammad Ibnu Mubarak

NIM : 30301900219

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kita panjatkan kepada kehadirat Allah SWT. shalawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai rahmat dan memberikan suritauladan yang baik.

Dengan mengucapkan puji syukur yang sedalam-dalamnya kepada Allah SWT. atas segala limpahan nikmat, rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Pada Bank Mandiri Cabang Slawi”**.

Dalam penulisan skripsi ini penulis sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih sebesar-besarnya kepada orang tua yang telah tulus dan ikhlas memberikan kasih sayang, doa, perhatian, dukungan moral, dan materiil yang telah diberikan selama ini. Dan penulis menyampaikan ucapan terimakasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M. Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayanti, SH. MH. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, SH. MH. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Prodi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing saya yang telah meluangkan waktu membimbing dan memberikan saran kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang senantiasa memberikan nasehat dan bimbingannya dari awal kuliah hingga saya akan lulus.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan pendidikan, pengalaman dan bekal ilmu yang sangat banyak dan bermanfaat bagi penulis.
10. Bapak dan Ibu Pegawai Akademik, Petugas Perpustakaan dan segenap Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan pelayanan administrasi yang baik serta bantuan lainnya untuk penulis.
11. Bapak Mohammad Saifudin selaku Mikro Banking Manager Bank Mandiri Cabang Slawi yang telah mengizinkan penulis untuk wawancara sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Lola Feranika Waskitaningrum yang selalu menemani penulis dalam mengerjakan skripsi serta memberikan semangat, motivasi dan doanya sehingga penulis semangat dalam mengerjakan skripsi ini hingga tuntas.
13. Sahabat Semarang Kaisar Cengho, Irgi, Umam Gandor, Ojan, Farhan Gento, Pakp, Yudha, Jalu, Irja, Uus, serta sahabat Bocahepabos Tegal terutama Dinar Ular, Onoy, Otrak, Boas, Hari, Panjul, Wildan, Dzul, Tou yang selalu memberikan semangat dan motivasi serta doanya sehingga penulis dapat mengerjakan skripsi ini hingga tuntas.
14. Teman-teman mahasiswa seperjuangan angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas bantuan dan kesan-kesannya selama perkuliahan ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih ada kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang membangun bagi penulis diharapkan dikemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik dan diterima dengan senang hati.

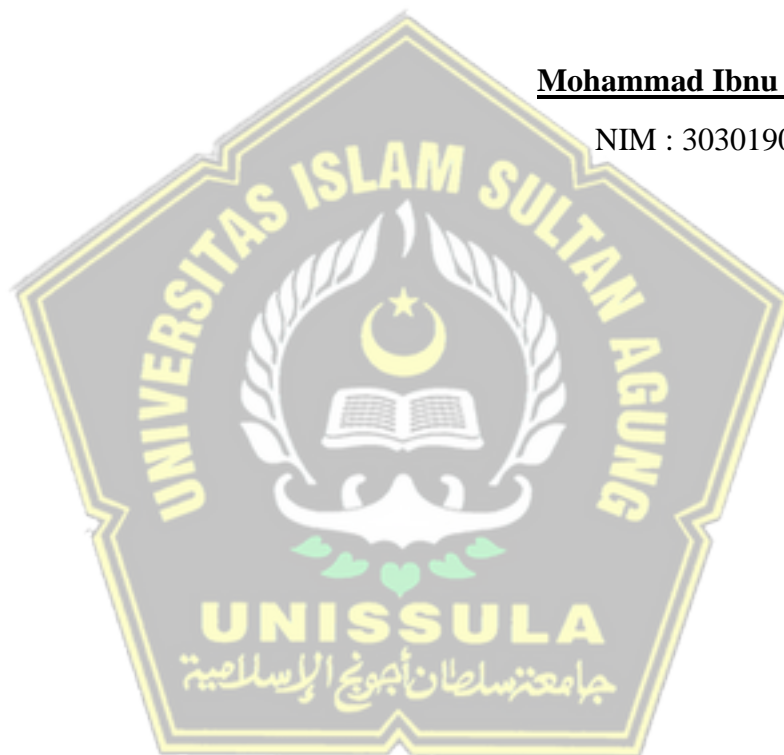
Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca dan yang membutuhkan.

Semarang, 23 Februari 2023

Penulis

Mohammad Ibnu Mubarak

NIM : 30301900219



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
E. Terminologi	6
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II.....	14
TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Tentang Prinsip Kehati-Hatian.....	14
1. Pengertian Prinsip Kehati-Hatian	14
2. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perspektif Islam	16

B.	Tinjauan Umum Tentang Bank	23
1.	Pengertian Bankl.....	23
2.	Jenis-Jenis Bank.....	25
C.	Tinjauan Umum Tentang Kredit	27
1.	Pengertianl Kredit.....	27
2.	Unsur-Unsur Kredit	29
3.	Tujuan Dan Fungsi Kredit	30
4.	Macam-Macam Kredit.....	32
D.	Tinjauan Umum Tentang Jaminan	35
1.	Pengertian Hukum Jaminan.....	35
2.	Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit.....	37
3.	Jaminan Hak Atas Tanah.....	40
E.	Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	41
1.	Pengertian Hak Atas Tanah	41
2.	Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	42
BAB III		45
PEMBAHASAN.....		45
A.	Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bank Mandiri Cabang Slawi Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah.....	45
1.	Tinjauan Umum Bank Mandiri.....	45
2.	Prinsip Kehati-Hatian Bank Mandiri Cabang Slawi.....	52
B.	Hambatan Dan Solusi Bank Mandiri Cabang Slawi Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah.....	58
BAB IV		65
PENUTUP.....		65

A. Kesimpulan.....	65
B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA	68
DAFTAR LAMPIRAN.....	72
A. Surat Riset Penelitian	72
B. Surat Keterangan Selesai Penelitian.....	73



ABSTRAK

Penelitian ini di latar belakangi karena masih banyaknya nasabah yang belum bisa menepati janjinya dalam melakukan pembayaran pelunasan kredit di bank. Perjanjian kredit dilakukan antara pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Pelayanan kredit memberikan peluang mendapatkan modal guna memulai atau melanjutkan usahanya melalui pinjaman yang disediakan oleh bank. Dalam perjanjian kredit, bank memerlukan barang sebagai jaminan atas uang yang dipinjam oleh debitur. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui prinsip kehati-hatian yang diterapkan bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah dan untuk mengetahui hambatan dan solusi bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Empiris, yang berarti mengkaji mengenai ketentuan hukum yang berlaku di masyarakat dengan menggunakan data primer, data sekunder, dan data tersier. Sumber data yang diperoleh yaitu dengan teknik pengumpulan data studi lapangan berupa wawancara dan studi kepustakaan. Analisis data menggunakan metode Deskriptif Kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diperoleh hasil bahwa di Bank Mandiri Cabang Slawi menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit kepada debiturnya dimulai dari tahap akuisisi atau tahap awal sampai tahap akhir debitur melunasi pinjamannya. Bank Mandiri kerap bekerja sama dengan jasa Debt Collector untuk membantu memudahkannya dalam melakukan penagihan kepada debitur yang melakukan tunggakan atau telat pembayaran. Faktor penyebab debitur melakukan wanprestasi yaitu usaha debitur mengalami kerugian dan ada debitur yang kondisi ekonominya sedang menurun. Bank Mandiri juga melakukan pendekatan komunikasi secara persuasif kepada debiturnya untuk segera melakukan pembayaran pinjamannya. Apabila debitur mengalami kendala dalam pembayaran kredit selama 3 bulan berturut-turut, maka kreditur berhak melakukan penyegelan jaminan sertifikat debitur, dikarenakan kreditur sudah dibekali Hak Tanggungan.

Kata Kunci : Prinsip Kehati-hatian, Bank, Kredit, Jaminan, Tanah

ABSTRACT

The background of this research is because there are still many customers who have not been able to keep their promises in making credit repayment payments at the bank. The credit agreement is made between the bank as the creditor and the customer as the debtor. Credit services provide opportunities to obtain capital to start or continue a business through loans provided by banks. In the credit agreement, the bank requires goods as collateral for the money borrowed by the debtor. The purpose of this study was to find out the precautionary principle applied by banks in granting credit secured by land rights and to find out the obstacles and solutions for banks in granting credit secured by land rights.

This research method uses a Juridical Empirical approach, which means studying the legal provisions that apply in society by using primary data, secondary data, and tertiary data. The data sources obtained were field study data collection techniques in the form of interviews and literature studies. Data analysis used a qualitative descriptive method.

Based on the research results, it can be obtained that at Bank Mandiri, the Slawi Branch applies the precautionary principle in providing credit to its debtors starting from the acquisition stage or the initial stage until the final stage when the debtor repays the loan. Bank Mandiri often works with Debt Collector services to help make it easier to collect debtors who are in arrears or are late in making payments. The factors that cause debtors to default are that the debtor's business suffers losses and there are debtors whose economic conditions are declining. Bank Mandiri also takes a persuasive communication approach to its debtors to make loan payments immediately. If the debtor experiences problems in paying credit for 3 consecutive months, the creditor has the right to seal the collateral for the debtor's certificate, because the creditor has been provided with a Mortgage Right.

Keywords: Prudential Principles, Banks, Credit, Collateral, Land



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 33 ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan”.¹ Makna yang terkandung dalam ayat tersebut sangat dalam yaitu sistem ekonomi yang dikembangkan tidak berbasis persaingan serta atas asas yang sangat individualistik. Hal ini berarti asas memiliki pandangan moral, politik, atau sosial yang menekankan kemerdekaan manusia serta kepentingan bertanggung jawab dan kebebasan sendiri. Penerapan sistem perekonomian di Indonesia salah satunya menggunakan sistem ekonomi kerakyatan yang mana yaitu rakyat tetap berperan sebagai pelaku utama, namun kegiatan ekonominya banyak didasarkan mekanisme pasar.

Roda ekonomi adalah segala bentuk kegiatan di dalam sektor perekonomian.² Salah satu cara untuk membantu menggerakkan roda ekonomi yaitu masyarakat yang secara luas mampu menemukan ide-idenya yang mana setelah itu akan dibuat produk dan dikembangkan menjadi bisnis dengan cara menjulkannya di pasaran. Keterikatan antara pekerjaan

¹ Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar tahun 1945

² <https://kbbi.lektur.id/roda-perekonomian> diakses pada Tanggal 8 September 2022 jam 13.21

dengan roda ekonomi sangatlah besar. Karena dalam perekonomian sebuah negara, tenaga kerja memegang peranan yang sangat penting. Yang mana artinya di dalam kesejahteraan dan tingkat ekonomi sebuah negara bisa dilihat dari faktor tenaganya.³

Dengan adanya pekerjaan maka ada yang namanya penghasilan. Penghasilan tersebut bisa disimpan dan/atau ditabung di dalam Bank untuk tabungan keperluan hari kelak. Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1999 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Bab 1 dan Pasal 1 ayat (2)⁴ dijelaskan bahwa, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Adapun pada Pasal 1 ayat (1) dijelaskan tentang definisi perbankan, perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.⁵ Bank memudahkan masyarakat dalam mengelola keuangan masyarakat untuk selanjutnya masyarakat gunakan untuk keperluannya masing-masing.

³ <https://www.kompas.com> diakses pada Tanggal 8 September 2022 jam 13.43

⁴ Undang-Undang No. 10 tahun 1999 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Bab 1 dan Pasal 1 ayat (2)

⁵ Zubairi Hasan, *Undang-Undang Perbankan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009, hlm. 6

Bank juga menerapkan perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit, tentunya hal ini memudahkan masyarakat khususnya masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah. Salah satu contoh yang bisa kita ambil adalah karena masyarakat banyak yang ingin memulai usahanya tetapi banyak yang terkendala dengan keuangannya. Dengan adanya kredit Bank, memudahkan masyarakat dalam menerima uang dalam jangka dekat.

Kredit sendiri berasal dari bahasa Romawi *crede* yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur. Dari kamus Hukum ekonomi, kredit adalah “kecakapan seseorang atau suatu perusahaan untuk mendapatkan pinjaman uang, penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur”.⁶

Dalam perjanjian kredit, Bank memerlukan barang sebagai jaminan kreditur atas uang yang dipinjam oleh debitur. Jaminan dalam dunia perbankan sudah tidak asing lagi didengar, terutama dalam pelayanan kredit Bank. Pelayanan kredit memberikan peluang mendapatkan modal guna memulai dan/atau melanjutkan usahanya melalui pinjaman yang disediakan oleh Bank. Dengan Bank memberikan pinjaman kepada

⁶ Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 9

nasabah-nasabahnya (debitur) maka para nasabah perlu memberikan jaminan kepada Bank sebagai itikad baik dari nasabah untuk melunasi pinjaman kredit dari Bank. Pasalnya dengan diterapkannya jaminan, termasuk prosedur Bank dalam berhati-hati kepada nasabahnya.

Walaupun pemberian kredit oleh Bank kepada nasabahnya melalui persetujuan dalam bentuk perjanjian kredit, tidak menutup kemungkinan bahwa nasabah (debitur) mengingkari perjanjian tersebut. Jadi perjanjian kredit saja tidaklah cukup untuk menjamin pembayaran utang kredit yang sudah dijanjikan oleh debitur kepada kreditur karena akan menyebabkan terjadinya kredit macet dan hal itu tentunya sangat berisiko sekali bagi pihak Bank. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur tidak berjalan sebagaimana semestinya karena pihak debitur tidak bisa memenuhi kewajibannya sehingga timbul masalah. Maka harus adanya prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh pihak bank dalam memberikan jaminan kepada para nasabahnya (debitur).

Pentingnya penggunaan prinsip kehati-hatian Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah atau debiturnya, sehingga menjadikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan dituangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prinsip kehati-hatian yang diterapkan bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah?
2. Bagaimana hambatan dan solusi bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prinsip kehati-hatian yang diterapkan bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui hambatan dan solusi bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis :

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta hukum perdata, khususnya dalam prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan atau referensi penelitian dibidang hukum perdata khususnya mengenai prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah.

2. Secara Praktis
 - a. Untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.
 - b. Untuk memberikan solusi dan sumbangsih pemikiran terhadap permasalahan yang diteliti.
 - c. Menjadi sarana penulis dalam mengembangkan pola berpikir dan meningkatkan penalaran atas apa yang sedang diteliti.
 - d. Penelitian diharapkan dapat menjadi bahan informasi dengan menerapkan prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah.

E. Terminologi

Dalam penelitian ini penulis memilih judul : “Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah”. Untuk menjelaskan arti dari kata-kata yang ada pada judul tersebut, penulis akan menguraikan tulisan sebagai berikut :

1. Prinsip Kehati-hatian

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, prinsip kehati-hatian yaitu suatu asas yang mengatakan bahwa bank dalam menjalankan kegiatannya wajib menerapkan prinsip

kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.⁷

2. Bank

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, Bank yaitu badan usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.⁸

3. Kredit

Kredit adalah pemberian penggunaan suatu uang atau barang kepada orang lain di waktu tertentu dengan jaminan atau tanpa jaminan, dengan pemberian jasa atau bunga atau tanpa bunga. Penyediaan uang dan tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan kesepakatan pinjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjamnya untuk melunasi utangnya dengan jangka waktu tertentu.⁹

4. Jaminan

Jaminan adalah segala bentuk barang, harta, atau benda yang diberikan oleh debitur kepada kreditur bank dalam pengajuan suatu pinjaman atau kredit. Jaminan bisa berupa sertifikat tanah, surat-surat kendaraan, dan lain sebagainya.¹⁰

⁷ <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/viewFile/927/787> diakses pada Tanggal 9 September jam 14.32

⁸ <https://kbbi.web.id/bank> diakses pada Tanggal 9 September jam 14.38

⁹ Kamsir, *Bank dan lembaga keuangan*, 1999, hlm. 10

¹⁰ <https://kamus.tokopedia.com/j/jaminan/> diakses pada Tanggal 9 September jam 15.10

5. Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan segala wewenang, kewajiban serta larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu apa saja mengenai tanah yang sudah menjadi haknya.¹¹

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang berdasarkan data primer/dasar, yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), ataupun penyebaran kuesioner.¹² Dalam hal ini meneliti bagaimana prinsip kehati-hatian yang diterapkan bank serta hambatan dan solusi bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu suatu proses penelitian yang menghasilkan data deskriptif baik berupa tulisan atau ungkapan yang

¹¹ http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/678/5/121803010_file%205.pdf diakses pada Tanggal 9 September jam 15.22

¹² Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm. 149

diperoleh langsung dari lapangan atau wilayah penelitian tanpa mengurangi unsur-unsur yang ada didalamnya.¹³

3. Sumber Data

Pada penelitian hukum dalam bentuk skripsi ini, penulis menggunakan data untuk dijadikan rujukan penulisan. Sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder, sebagai berikut :

a. Sumber Data Primer

Hasil data ini diperoleh dari sumber pertama yaitu wawancara yang dilakukan secara langsung oleh penulis kepada narasumber atau pihak yang bersangkutan dalam penelitian ini.

b. Sumber Data Sekunder

Hasil data ini diperoleh dari sumber buku-buku sebagai pelengkap sumber data primer. Sumber data sekunder ini diperoleh dari studi kepustakaan seperti Peraturan Perundang-Undangan, buku, jurnal, artikel dan hasil ilmiah lainnya. Data sekunder penelitian ini terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni

¹³ Lexy J Moelong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007, hlm. 6

bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan hakim, yaitu :

- a) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - c) Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata tentang perlindungan terhadap kreditur
 - d) Pasal 1313 KUHPerdata tentang Perjanjian
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah ini adalah jurnal, buku-buku serta hasil penelitian sesuai dengan penelitian ini.

- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan kamus besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Penelitian

- 1) Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data menggunakan metode ini dilakukan dengan wawancara bebas terstruktur yaitu dengan cara

mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai acuan, akan tetapi masih dimungkinkan adanya penambahan variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi saat melakukan wawancara.

2) Pengumpulan Data Sekunder

Merupakan sumber data yang diperoleh dari kepustakaan dengan membaca serta mengkaji bahan-bahan kepustakaan untuk mendapatkan informasi dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi. Pengumpulan data oleh penulis akan dilakukan dengan cara membaca literature yang relevan terhadap prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah.

5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yaitu pengelolaan data yang diperoleh baik dari penelitian pustaka maupun penelitian lapangan, yang disusun secara sistematis dan dapat dipertanggung jawabkan guna mendapatkan kesimpulan yang disesuaikan dengan permasalahan yang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi yang berjudul “**PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH**”. untuk mempermudah pemahaman

materi maka penulis akan menguraikan melalui sistematika penulisan yang terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisikan alasan apa dan mengapa penelitian perlu dilakukan, serta penulis akan menyajikan beberapa hal yang dimuat dalam bab ini diantaranya yaitu Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Selanjutnya pada bab ini, dimana penulis akan menjelaskan lebih luas terkait judul yang diteliti yaitu “Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah” serta dikaji secara terbuka dan dikemukakan melalui teori-teori hukum yang akan dilakukan oleh penulis di dalam penelitiannya.

BAB III : HASIL PENELITIAN

Berikutnya pada bab ketiga akan dilakukan metodologi penelitian yang memuat 5 (lima) sub bab yaitu : Tipe Penelitian, Spesifikasi Penelitian,

Metode Pengumpulan Data, Metode Penyajian Data, Metode Analisis Data.

BAB IV : PENUTUP

Di dalam penelitian ini akan diakhiri dengan bab keempat yaitu penutup. Bab keempat berisikan 2 (dua) sub bab, yakni kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Prinsip Kehati-Hatian

1. Pengertian Prinsip Kehati-Hatian

Prinsip kehati-hatian atau yang bisa disebut juga dengan *Prudential Principle*, di ambil dari kata dalam bahasa inggris “*Prudent*” yang artinya bijaksana. Istilah *Prudent* sering dikaitkan dengan fungsi pengawasan bank dan juga manajemen bank. Dalam dunia perbankan, istilah ini digunakan untuk “asas kehati-hatian”. Oleh karena itu, di Indonesia muncul istilah pengawas bank berdasarkan asas kehati-hatian yang mana selanjutnya asas kehati-hatian tersebut digunakan secara meluas dalam konteks yang berbeda.¹⁴

Menurut Vaithzal Rivai dalam buku “Islamic Financial Management” menjelaskan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan prinsip untuk melindungi pembiayaan dari berbagai permasalahan dengan cara mengenal customer baik melalui identitas calon customer, dokumen pendukung informasi dari calon customer, dan sebagainya.¹⁵

¹⁴ Zumrotun Nasikhah, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian (Prudential Principle) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan*. Skripsi Tanggal 15 Juni 2015 hlm. 27

¹⁵ Vaithzal Rivai, *Islamic Financial Management: Teori Konsep Dan Aplikasi Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, nasabah, Praktisi, Dan Mahasiswa*, (Jakarta: Kharisma Putra Utama Offset, 2008), hlm. 617

Prinsip kehati-hatian juga dapat di definisikan sebagai suatu prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsinya dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi masyarakat yang dipercayakan padanya dan perbankan syariah diwajibkan menjaga tingkat kesehatannya.¹⁶

Prinsip kehati-hatian ini sangat penting dan perlu mendapat perhatian yang khusus, hal ini mengingat definisi bank yang diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008,¹⁷ yaitu: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.”

Jadi, bank sebagai kreditur yang memberikan pembiayaan atau kredit kepada masyarakat harus bertindak dengan prinsip kehati-hatian karena dana yang disalurkan kepada masyarakat tersebut yang berupa kredit atau pembiayaan pada dasarnya adalah dana yang dihimpun dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Sehingga dana yang disalurkan dalam bentuk kredit atau pembiayaan tersebut harus dapat dipertanggung jawabkan kepada nasabah peminjam.

¹⁶ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 144

¹⁷ Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008

Selain itu, jika bank tidak mampu menyalurkan pembiayaan, sementara dana yang dihimpun terlalu banyak maka akan menyebabkan bank tersebut rugi. Oleh karena itu, pengelolaan jumlah kredit, penentuan margin, prosedur pemberian kredit, analisis pemberian kredit sampai pada pengendalian pembiayaan yang macet harus benar-benar diperhatikan.¹⁸

Bentuk pertanggung jawaban tersebut adalah bank harus berhati-hati dalam memberikan pembiayaan. Selain itu bank juga harus melakukan pengelolaan, pembinaan, dan pengawasan secara teliti dan hati-hati. Sehingga dana yang disalurkan dalam bentuk kredit atau pembiayaan tersebut dapat dilunasi dan pada akhirnya dana tersebut dapat kembali kepada nasabah yang telah menyimpan dananya di bank.

2. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perspektif Islam

Penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman. Yang mana artinya adalah pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur, dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian antara bank dan nasabah sebagai penerima dan pemakai pembiayaan. Hal tersebut seperti yang terdapat pada Q.S. Ali 'Imran (3) : 75 yaitu:

¹⁸ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2008), hlm. 91.

وَمِنْ أَهْلِ الْكِتَابِ مَنْ إِنْ تَأْمَنَهُ بِقِطَارٍ يُؤَدِّهِ إِلَيْكَ وَمِنْهُمْ مَنْ إِنْ تَأْمَنَهُ بَيْتَارٍ لَا يُؤَدِّهِ إِلَيْكَ إِلَّا مَا دُمْتَ عَلَيْهِ قَائِمًا ۗ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا لَيْسَ عَلَيْنَا فِي الْأُمِّيِّينَ سَبِيلٌ وَيَقُولُونَ عَلَى اللَّهِ الْكُذِبَ وَهُمْ يَعْلَمُونَ (٧٥)

Artinya: *Dan di antara ahli kitab ada orang yang jika engkau mempercayakan kepadanya harta yang banyak, dikembalikannya kepadamu, dan di antara mereka ada orang yang jika engkau mempercayakan kepadanya satu dinar, tidak dikembalikannya kepadamu, kecuali jika engkau selalu menagihnya. Yang demikian itu lantaran mereka mengatakan “tidak ada dosa bagi kami terhadap orang-orang yang buta huruf.” Mereka mengatakan hal yang dusta terhadap Allah, padahal mereka mengetahui.*

19

Tafsir ayat tersebut yaitu Allah SWT memberitakan perihal orang-orang Yahudi, bahwa di antara mereka ada orang-orang yang khianat, dan Allah SWT memperingatkan kaum mukmin agar bersikap waspada terhadap mereka, jangan sampai terperdaya. Dan di antara mereka ada orang yang jika kamu mempercayakan kepadanya satu dinar, orang itu tidak mengembalikannya kepadamu kecuali jika kamu selalu menagihnya. Maksudnya adalah dengan

¹⁹ Departemen Agama, *Al-Qur'an Dan Terjemahan*, Al-Imran (3) : 75

terus-menerus menagih dan mendesaknya agar melunasi hakmu. Apabila demikian sikapnya terhadap satu dinar, maka terlebih lagi jika menyangkut yang lebih banyak, maka orang itu tidak akan mengembalikannya kepadamu.

Kemudian, proses penyaluran dana harus mengacu kepada kebijakan yang berlaku, baik ketentuan bank maupun kebijakan umum penyaluran dan bank sendiri yang didasarkan pada asas penyaluran dana yang sehat.²⁰

Selain itu, setiap pejabat bank yang berhubungan dengan penyaluran dana harus menempuh prosedur yang sehat dan benar, termasuk prosedur persetujuan penyaluran dana, dokumentasi dan administrasi serta prosedur pengawasan penyaluran dana. Yang dimaksud dengan penyaluran dana yang sehat adalah bahwa setiap nasabah harus melalui suatu proses penilaian secara obyektif, yang memberikan keyakinan bahwa nasabah tersebut dapat memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan dana bank yang telah dipinjam sesuai perjanjian.²¹

²⁰ Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2008), hlm. 95

²¹ *Ibid*, hlm. 96

Dalam mempertimbangkan pemberian pembiayaan kepada nasabah, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, yang dikenal dengan prinsip 5C, yaitu:²²

1. Character (Karakteristik)

Penilaian pada karakteristik ini menyangkut sifat dan karakteristik dari nasabah. Seperti latar belakang keluarga, hobi, cara hidup yang dijalani, kebiasaan-kebiasaan dan lainnya. Tujuannya memahami prinsip karakter ini adalah pihak bank bisa mengetahui kejujuran seorang nasabah atau dengan istilah lainnya adalah “Willingness to pay”. Untuk memperoleh gambaran tentang karakteristik calon nasabah bisa dilakukan dengan meneliti hal-hal sebagai berikut, yaitu:

- a. Meneliti riwayat hidup calon nasabah
- b. Meneliti reputasi calon nasabah di lingkungan usahanya.
- c. Meminta informasi dari bank lain
- d. Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha tempat calon nasabah berada
- e. Mencari informasi apakah calon nasabah memiliki latar belakang yang suka foya-foya

²² Khaerul Umam, *Managemen Perbankan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), hlm. 234

Ketika melakukan wawancara dengan nasabah terdapat nilai-nilai yang dapat diperhatikan di dalam dirinya, yaitu antara lain:²³

- a. *Social value*
- b. *Theoretical value*
- c. *Esthetical value*
- d. *Economical value*
- e. *Regilious value*
- f. *Political value*

Seorang nasabah yang memiliki value yang sangat dominan terhadap bidang *economical value* dan *political value* cenderung mempunyai i'tikad atau karakter yang tidak baik. Idealnya, karakter nasabah harus memiliki nilai-nilai atau values yang berimbang dalam dirinya. Hal tersebut juga ditekankan pada Q.S. Al-Anfal (8) : 27 yaitu:²⁴

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمْنِيَكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan juga

²³ *Ibid*, hlm. 234

²⁴ Departemen Agama, *Al-Qur'an Dan Terjemahan*, Al-Anfal (8) : 27

janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui.

Kemudian, dalam hadits Qudsi dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda bahwa Allah SWT “Aku adalah pihak ketiga dari orang yang berserikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati. Jika salah satu pihak mengkhianati, aku keluar dari mereka.” (HARI. Abu Dawud).

2. Capacity (Kemampuan)

Yang dimaksud Dalam prinsip ini adalah bank dapat menilai kemampuan seorang pebisnis mengelola usahanya, terutama pada masa-masa sulit sehingga nanti akan terlihat “*Ability to pay*” atau kemampuan membayar seorang nasabah. Karena kemampuan yang dimiliki masing-masing orang itu berbeda. Setiap orang memiliki bakatnya masing-masing atau keahliannya yang berbeda dengan orang lain dan itu pada dasarnya telah menjadi keunggulannya yang lebih dibandingkan dengan orang lain.²⁵

3. Capital (Modal)

Capital adalah jumlah dana atau modal yang dimiliki oleh nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, maka

²⁵ Irham Fahmi, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Bandung: CV Alfabeta, 2014), hlm. 92

semakin tinggi kesungguhan calon nasabah menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan terhadapnya. Kemampuan modal sendiri akan menjadi acuan agar tidak mendapat guncangan dari luar, misalnya apabila terjadi kenaikan suku bunga. Penilaian akan besarnya modal sendiri ini adalah bertujuan untuk mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan modal saja bukan untuk membiayai secara keseluruhan modal yang diperlukan. Modal sendiri ini juga akan menjadi bahan pertimbangan bank sebagai bukti kesungguhan dan tanggung jawab sang nasabah dalam menjalankan usahanya, karena ikut menanggung risiko apabila terjadi kegagalan dalam usahanya tersebut.

4. Collateral

Collateral merupakan barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan atau jaminan terhadap pembiayaan yang diberikan oleh bank. Penilaian barang agunan ini meliputi jenis lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Penilaian terhadap barang agunan dapat ditinjau dari dua segi yaitu:

- a. Segi Ekonomis, yaitu nilai ekonomi dari barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah.
- b. Segi Yuridis, yaitu melihat apakah barang-barang yang diserahkan sebagai jaminan telah memenuhi sebagai

syarat yuridis untuk dipakai sebagai jaminan atau agunan. Dengan meminta collateral yang baik dapat mengurangi risiko pemberian pembiayaan.

5. Condition Of Economy

Condition of economy adalah menilai kredit pada kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit bermasalah itu sangat kecil.²⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Bank

1. Pengertian Bank

Bank adalah lembaga keuangan yang menerima berbagai jenis simpanan dan mempergunakan dana yang terhimpun di bank terutama untuk pemberian kredit. Istilah bank tidak hanya menyangkut pada bank umum saja tetapi juga institusi depositorilain seperti asosiasi simpan dan pinjam (Saving and Loan Associations). Bank tabungan bersama (Mutual Saving Banks) dan serikat kredit (Credit Unions). Semula bank umum berbeda dengan jenis institusi depositori lainnya tersebut dalam fungsi dan kegiatannya, namun dengan adanya

²⁶ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2010), hlm. 118

deregulasi di bidang keuangan ternyata perbedaannya menghilang. Institusi depositori tersebut semuanya dapat menerbitkan cek dan memberikan kredit. Karena itu semuanya dapat dipandang sebagai bank.²⁷

Menurut kamus istilah hukum Fockema Andreae, yang dimaksud dengan bank ialah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari/dan kepada perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari/dan kepada pihak ketiga. Berhubung dengan adanya cek yang hanya dapat diberikan kepada banker sebagai tertarik, maka bank dalam arti luas adalah orang atau lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ketiga.²⁸

Menurut UU No. 10 Tahun 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan juga menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau juga bentuk-bentuk lainnya dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.²⁹

²⁷ Sawaldjo Puspoprano, *Keuangan Perbankan dan Pasar Keuangan Konsep, Teori, dan Realita*, (Jakarta: Pustaka LP3ES, 2004), hlm. 4

²⁸ *Ibid*, hlm. 4

²⁹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 24

Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan.

2. Jenis-Jenis Bank

Jenis-jenis Bank diatur dengan struktur yang lebih sederhana dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998. Berdasarkan Pasal 5 UU Perbankan, jenis bank dibagi menjadi 2, yaitu:

a. Bank Umum

”Bank umum adalah bank bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”³⁰

Selain itu, Bank Umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Yang dimaksud dengan “mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu” adalah antara lain melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, kegiatan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha ekonomi kecil, pengembangan

³⁰ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

ekspor nonmigas, dan pengembangan pembangunan perumahan.

b. Bank Perkreditan Rakyat

“Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”³¹

Bank juga melakukan jasa-jasa pendukung lainnya. Jasa-jasa ini diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana, baik yang berhubungan langsung dengan kegiatan simpanan dan kredit maupun tidak langsung. Jasa perbankan lainnya antara lain meliputi:³²

- a. Jasa Pemindahan Uang (Transfer)
- b. Jasa Penagihan (Inkaso)
- c. Jasa Kliring (Clearing)
- d. Jasa Penjualan Mata Uang Asli (Valas)
- e. Jasa Safe Deposit
- f. Travellers Cheque
- g. Bank Card
- h. Letter of Credit (L/C)

³¹ *Ibid*

³² Kasmir, *Op. Cit.*, hlm. 24

Sera jasa bank lainnya.

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Romawi *crede* yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur.

Dari kamus Hukum Ekonomi adalah “kecakapan atau kelalaikan seseorang atau suatu perusahaan untuk mendapatkan pinjaman uang; penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur”.³³

Salah satu ahli di bidang Hukum Perdata, Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H memberikan beberapa arti kredit dari literatur:

- a. Sebagai dasar dari setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
- b. Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu (*commodatus, depositus, regulare, pignus*).

³³ Johannes Ibrahim Kosasih, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 9

Adapun Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut:

“Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di kemudian hari.”

Ada juga M. Jakile mengemukakan bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali utangnya pada tanggal tersebut.³⁴

Pengertian Kredit yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 butir 11 kredit adalah:

“Penyediaan uang dan tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”³⁵

³⁴ *Ibid*, hlm. 10

³⁵ *Ibid*, hlm. 11

2. Unsur-Unsur Kredit

- a. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada debitur yang akan dilunasinya sesuai jangka waktu yang di perjanjikan.
- b. Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya dimana jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu telah disepakati bersama antara pihak bank dan debitur.
- c. Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan debitur berupa uang dan bunga atau imbalan.
- d. Risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian atau pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari debitur, maka diadakan pengikatan jaminan atau agunan.

Menurut Hadi Wijaya dan Rivai Wirasasmita, unsur-unsur kredit dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Adanya orang atau badan yang memiliki uang, barang atau jasa dan bersedia untuk meminjamkannya kepada pihak lain, biasanya disebut kreditur.

- b. Adanya orang atau badan-badan sebagai pihak yang memerlukan atau meminjam uang, barang atau jasa, biasanya disebut debitur.
- c. Adanya kepercayaan kreditur kepada debitur.
- d. Adanya janji kesanggupan membayar dari debitur kepada kreditur.
- e. Adanya perbedaan waktu, yaitu perbedaan antara saat penyerahan barang atau jasa.
- f. Adanya risiko.³⁶

3. Tujuan Dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu dan biasanya dicantumkan sebagaimana nama atau fasilitas itu diberikan, misalnya kredit ekspor, kredit investasi, kredit pemilikan rumah.

Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit adalah:

- a. Zakat
- b. Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya di impor dan apabila diproduksi dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada, hal ini jelas akan menghemat devisa negara.
- c. Meningkatkan devisa negara, apabila produk kredit dari kredit yang dibiayai digunakan untuk keperluan ekspor.

³⁶ Johannes Ibrahim Kosasih, *Op.cit.*, hlm. 12

Kredit selalu mempunyai tujuan, karena tidak mungkin kreditur memberikan kredit tanpa tujuan dapat dipergunakan apa saja oleh debitur.

Fungsi dari kreditur antara lain:

- a. Kredit untuk meningkatkan daya guna uang

Dana yang dihimpun oleh bank akan bermanfaat jika bank akan bermanfaat jika bank dapat menyalurkan dalam bentuk kredit terhadap para debitur berdasarkan studi kelayakan yang tepat.

- b. Kredit untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Melalui kredit peredaran uang kartal ataupun giral akan lebih berkembang.

- c. Kredit akan meningkatkan daya guna barang

Kredit dapat digunakan oleh produsen untuk memproduksi atau mengolah barang menjadi bermanfaat.

- d. Kredit akan meningkatkan peredaran barang

Kredit dapat memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lainnya.

- e. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi

Kredit yang disalurkan oleh perbankan harus diarahkan kepada sektor yang berpengaruh bagi hajat hidup orang banyak.

- f. Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan faedah-faedah atau kegunaan potensi-potensi ekonomi yang ada.

- g. Kredit sebagai jembatan untuk meningkatkan pemerataan pendapatan nasional.
- h. Kredit sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

4. Macam-Macam Kredit

Ketentuan yang mengatur tentang kredit yaitu pada Pasal 8 Undang-Undang tentang Perbankan sendiri tidak menjelaskan tentang macam-macam kredit. Meskipun demikian dalam praktik perbankan, kredit-kredit yang pernah diberikan kepada nasabahnya dapat dilihat dari beberapa segi, antara lain segi jangka waktu, kegunaan, pemakaian, dan sektor yang dibiayai oleh bank.³⁷

1. Segi Jangka Waktu

Apabila dilihat dari segi jangka waktunya, terdapat tiga macam kredit, yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah, dan kredit jangka panjang. Dari ketiga macam kredit tersebut pernah diatur dalam Pasal 1 huruf d Undang-Undang Perbankan Tahun 1967. Kemudian dengan berlakunya Undang-Undang Perbankan yang sekarang yaitu Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang diubah menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, ketiga macam kredit tersebut tidak masalah, karena jangka waktu kredit dipandang dari pemakaiannya yang masih belum ada pembatas yang pasti.³⁸

³⁷ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2009), hlm. 154

³⁸ *Ibid*, hlm. 154

1. Kredit Jangka Pendek

Adapun yang dimaksud dengan Kredit Jangka Pendek yaitu kredit yang jangka waktunya paling lama satu tahun. Dalam kredit ini juga termasuk untuk di bidang tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari satu tahun.

2. Kredit jangka Menengah

Kredit Jangka Menengah adalah kredit yang diberikan kepada nasabah dalam jangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, kecuali kredit yang dipergunakan untuk tanaman musiman tersebut.³⁹

3. Kredit Jangka Panjang

Kredit Jangka Panjang adalah kredit yang mempunyai jangka waktu paling panjang melebihi kredit jangka menengah, yaitu lebih dari tiga tahun. Kredit ini diberikan untuk kredit investasi, misalnya untuk pembelian gedung, pembangunan proyek, pengadaan mesin dan peralatan, dan lain-lain. Pada kredit jangka panjang, nominal yang diberikan bank tergolong besar dan bersifat konsumtif.⁴⁰

2. Segi Kegunaan

³⁹ Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 102

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 102

Jika dilihat dari segi kegunaannya maka kredit dapat digolongkan menjadi beberapa macam, antara lain:

a. Kredit Investasi

Kata investasi dapat diartikan sebagai penanaman modal. Berdasarkan pengertian tersebut, maka kredit investasi adalah kredit yang diberikan kreditur kepada debitur untuk kepentingan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitas perusahaan. Seperti contoh, kredit yang diberikan kepada perusahaan angkutan, tujuan kredit tersebut adalah hanya untuk membeli alat angkutan.

b. Kredit Modal Kerja

Kredit Modal Kerja adalah kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah. Kredit ini mempunyai tujuan untuk memberi pembiayaan secara operasional usaha nasabah. Kredit modal kerja digunakan untuk membeli bahan-bahan seperti bahan dasar, alat-alat bantu yang diperlukan untuk usaha, ataupun biaya-biaya lainnya.

c. Kredit Konsumsi

Kredit konsumsi adalah kredit yang diberikan bank kepada nasabahnya semata-mata untuk membiayai kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang

pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah yang bersangkutan. Maka bisa disimpulkan bahwa kredit konsumsi merupakan kredit perorangan untuk tujuan non-bisnis. Kredit konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian tersier nasabah, seperti contohnya mobil, dan barang konsumsi tahan lama lainnya.⁴¹

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Hukum Jaminan

Pada dasarnya istilah jaminan berasal dari kata ‘jamin’ yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan juga sebagai tanggungan. Pengertian jaminan dapat ditemukan dalam KUHPerdota dan dalam berbagai literatur hukum jaminan yang telah ditulis oleh para pakar hukum jaminan. Pasal 1131 KUHPerdota menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorang.⁴² Sedangkan, hukum jaminan ialah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur.⁴³

⁴¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan*, hlm. 61

⁴² Riky Rustam, *Op. Cit*, hlm. 41

⁴³ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 3

Hukum jaminan apabila dipahami dari definisi tersebut maka pada dasarnya hukum mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:⁴⁴

- a. Adanya kaidah-kaidah hukum jaminan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.
- b. Adanya pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan ialah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan.
- c. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur.
- d. Adanya fasilitas kredit yang diawali dari pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non-bank.

Dasar hukum jaminan dalam pemberian kredit adalah Pasal 8 ayat (1) UU tentang Perbankan yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah

⁴⁴ Ricky Rustam, *Op. Cit*, hlm. 43

debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.⁴⁵ Ketentuan-ketentuan yang mengatur jaminan dijadikan landasan atau acuan bagi pihak terkait dalam pelaksanaan perjanjian khususnya kepada kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit, sehingga pengaturan hukum tersebut dapat membuat para pihak menjadi tertib hukum dan memberikan jaminan akan kepastian hukum yang diharapkan melindungi kedua belah pihak.⁴⁶

2. Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit

Jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Dari ketentuan tersebut dalam perjanjian kredit perbankan, jaminan yang dipersyaratkan atau diwajibkan hanyalah jaminan pokok yakni yang menjadi objek jaminan adalah objek yang dibiayai dengan kredit tersebut, sedangkan jaminan tambahan tidak diwajibkan.

Istilah jaminan dalam ketentuan perbankan berbeda dengan istilah di dalam hukum jaminan yaitu jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan pokok maksudnya hal yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon, misalnya dapat berupa barang, proyek,

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 45

⁴⁶ *Ibid*,

hak tagih yang dibiayai kredit bersangkutan. Sedangkan istilah jaminan tambahan merupakan jaminan berupa barang yang tidak berkaitan dengan objek yang dibiayai kredit yang bersangkutan, dalam hal ini berupa jaminan khusus baik jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan yaitu harta benda milik debitur. Jaminan pokok lebih aman bagi bank dalam perjanjian kredit dengan tujuan membeli suatu benda, misalnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dimana rumah yang dibeli melalui kredit rumah itulah yang dijadikan jaminan, atau Kredit Kendaraan Bermotor (KKB). Keyakinan saja bagi bank tidak mengandung aspek hukum sehingga harus jelas unsur mana sebagai titik berat dalam penilaian, dengan demikian kriteria jaminan sebagai salah satu prinsip 5C yang sering menjadi titik berat dalam penilaian kredit. Secara yuridis materiil, jaminan berarti suatu benda atau kesanggupan pihak ketiga yang dapat menjadi pegangan kreditur untuk adanya kepastian hukum pelaksanaan prestasi oleh debitur. Dalam praktek bank selalu meminta jaminan dalam hal ini jaminan kebendaan, peran jaminan sangat menentukan, karena bank tidak berani untuk menanggung risiko tinggi kehilangan dananya yang telah disalurkan.⁴⁷

Setiap pemberian kredit oleh perbankan, pada dasarnya mengandung risiko sehingga adanya jaminan itu untuk memberikan

⁴⁷ Mulyati Etty, "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. I/No. 2/Juni, 2018, hlm. 143

perlindungan kepada bank sebagai kreditor atas pemberian suatu kredit kepada nasabahnya.⁴⁸ Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditor dalam hal ini bank, yaitu kepastian atas pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Meskipun demikian, secara prinsip jaminan bukan sebagai syarat utama karena bank lebih memprioritaskan kelayakan usaha yang dibiayainya sebagai jaminan utama bagi pengembalian kredit sesuai dengan jadwal yang disepakati bersama. Jaminan merupakan alternatif terakhir, jika kelayakan usaha atas prospek bisnis debitor tidak mendukung lagi untuk pengembalian kredit dalam langkah menarik kembali dana yang telah disalurkan. Sebagai langkah antisipatif dalam menarik kembali dana yang telah disalurkan kepada debitor, jaminan hendaknya mempertimbangkan dua faktor berikut:⁴⁹

- a. *Secured*, artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debitor,

⁴⁸ Johannes Ibrahim Kosasih, *Op. Cit*, hlm. 19

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 21

maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.

- b. *Marketable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

3. Jaminan Hak Atas Tanah

Jaminan hak atas tanah adalah suatu kepercayaan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk kelancaran suatu utang piutang yang dilakukan oleh debitur, kepercayaan itu adalah hak atas tanah yang berupa Sertifikat Hak Milik Tanah ataupun Rumah. Pihak bank (kreditur) menerapkan hukum jaminan hak atas tanah jika ada debitur yang mengajukan kredit/utang dengan nominal tinggi atau setara dengan harga jaminan yang dimilikinya. Barang yang bisa dijadikan jaminan hak atas tanah yaitu berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa.

Bank biasanya menerapkan jaminan hak atas tanah jika nominal diatas Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang tentunya melalui pengikatan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dipergunakan untuk pelunasan utang debitur, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur atau pihak bank. Dalam arti lain, jika debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan

penyegelan jaminan bahkan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah menurut undang-undang yang berlaku. Kedudukan diutamakan tersebut sudah berupa barang yang tentunya tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

E. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. “Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan perikanan, pertanian, peternakan, dan perkebunan.”, ucap Urip Santoso.⁵⁰

⁵⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 82

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 *juncto* Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak membuka tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa tanah Pertanian.⁵¹

⁵¹ *Ibid*, hlm. 88-89

Berdasarkan pengelompokan macam-macam hak atas tanah diatas, maka pembahasan selanjutnya akan dibatasi hanya dalam ruang lingkup hak atas tanah yang bersifat tetap sebagaimana tercantum di dalam UUPA yang dapat diberikan kepada seseorang atau badan hukum, sehingga penerima hak akan dapat mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Macam-macam hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun yang dapat diteruskan pada ahli warisnya. Hak ini merupakan hak tertua dan terkuat karena memiliki jangka waktu yang tidak terbatas dan merupakan induk dari hak-hak lainnya.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tertera dalam Pasal 29, guna usaha perikanan, pertanian, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Subjek hukum Hak Guna Usaha adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Subjek hukum Hak Guna Bangunan adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari lahan yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau pengolahan tanah.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Bank Mandiri Cabang Slawi Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah

Sebelum masuk dalam pembahasan, penulis akan mengiraikan secara singkat gambaran umum Bank Mandiri Cabang Slawi

1. Tinjauan Umum Bank Mandiri

Bank Mandiri didirikan pada tanggal 2 Oktober 1998, sebagian dari program restrukturisasi perbankan yang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia. Pada bulan Juli 1999, empat bank milik pemerintah yaitu Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Ekspor Impor Indonesia, dan Bank Pembangunan Indonesia digabungkan ke dalam Bank Mandiri. Keempat bank tersebut telah turut membentuk riwayat perkembangan bank di Indonesia dimana sejarahnya berawal pada lebih dari 140 Tahun yang lalu.

Proses panjang pendirian Bank Bumi Daya bermula dari nasionalisasi sebuah perusahaan Belanda yaitu De Nasionale Handelsbank NV, Menjadi bank umum negara pada tahun 1959. Pada tahun 1964, Chartered Bank (yang sebelumnya adalah bank milik Inggris) juga nasionalisasi, dan Bank Umum Negara diberi hak untuk melanjutkan operasi bank tersebut. Pada tahun 1965, Bank Umum

Negara digabungkan ke dalam Bank Negara Indonesia dan berganti nama menjadi Bank Negara Indonesia Unit IV. Kemudian pada tahun 1968, Bank Negara Indonesia Unit IV beralih menjadi Bank Bumi daya.

Bank Dagang Negara merupakan salah satu bank tertua di Indonesia, bank ini pertama kali dibentuk dengan nama Nederlandsch Indische Escompto Maatchappij di Batavia (Jakarta) pada tahun 1857. Pada tahun 1949 berubah nama menjadi Escomptobank 51 NV, dimana dinasionalisasi serta berubah nama menjadi Bank Dagang Negara, sebuah bank pemerintah yang membiayai sektor industri dan pertambangan.

Sejarah Bank Ekspor Impor Indonesia berawal dari perusahaan dagang Belanda NV. Nederlandsch Handels Maatchappij yang didirikan pada tahun 1824 dan mengembangkan kegiatannya di sektor perbankan pada tahun 1870. Pada tahun 1960, pemerintah Indonesia menasionalisasi perusahaan ini dan selanjutnya pada tahun 1965 perusahaan ini digabungkan dengan Bank Negara Indonesia menjadi Bank Negara Indonesia Unit II. Pada tahun 1968, Bank Negara Indonesia Unit II dipecah menjadi dua unit, salah satunya adalah Bank Negara Indonesia Unit II Divisi Ekspor-Impor, yang akhirnya menjadi Bank Ekspor Impor Indonesia, bank pemerintahan yang membiayai kegiatan ekspor dan impor.

Bank Pembangunan Indonesia (Bapindo) berawal dari Bank Industri Negara (BIN), sebuah bank industri yang didirikan pada tahun 1951 dengan misi untuk mendukung pengembangan sektor-sektor ekonomi tertentu, khususnya perkebunan, industri, dan pertambangan. Pada tahun 1970, Bapindo ditugaskan untuk membantu pembangunan nasional melalui pembiayaan jangka menengah dan jangka pada sektor manufaktur, transportasi, dan pariwisata.

Kini, Bank Mandiri menjadi penerus suatu tradisi layanan jasa perbankan dan keuangan yang telah berpengalaman selama lebih dari 140 tahun. Masing-masing dari bank bergabung telah memainkan peranan yang penting dalam pembangunan ekonomi Indonesia.

Setelah selesainya proses merger, Bank Mandiri kemudian memulai proses konsolidasi, termasuk pengurangan cabang dan pegawai. Selanjutnya diikuti dengan peluncuran *single brand* di seluruh jaringan melalui iklan dan promosi.

Salah satu pencapaian penting adalah penggantian secara menyeluruh *platform* teknologi. Bank Mandiri mewarisi sembilan sistem perbankan dari keempat *legacy banks*. Setelah investasi awalan untuk konsolidasi sistem yang berbeda tersebut, Bank Mandiri mulai melaksanakan program penggantian *platform* yang berlangsung selama

tiga tahun, dimana program pengganti tersebut difokuskan untuk meningkatkan kemampuan penetrasi di segmen retail banking.

Pada saat ini, infrastruktur teknologi informasi Bank Mandiri sudah mampu melakukan pengembangan *e-channel* dan produk retail dengan *Time to Market* yang lebih baik.

Nasabah Bank Mandiri yang terdiri dari berbagai segmen merupakan penggerak utama perekonomian Indonesia. Berdasarkan sektor usaha, nasabah Bank Mandiri bergerak di bidang usaha yang sangat beragam. Sebagai bagian dari upaya penerapan *prudential banking* dan *best-practices* risk management. Bank Mandiri telah melakukan berbagai perubahan. Salah satunya yaitu persetujuan kredit dan pengawasan dilaksanakan dengan *four-eye principle*, dimana persetujuan kredit dipisahkan dari kegiatan pemasaran dan business unit. Sebagai bagian diversifikasi risiko dan pendapatan, Bank Mandiri juga berhasil mencetak kemajuan yang signifikan dalam melayani Usaha kecil dan Menengah (UKM) dan nasabah ritel.

Pada akhir tahun 1999, porsi kredit kepada nasabah *corporate* masih sebesar 87% dari total kredit. Sementara pada tahun 2009, porsi kredit kepada nasabah UKM dan mikro telah mencapai 42,22% dan porsi kredit kepada nasabah *consumer* sebesar 13,92%, sedangkan

porsi kredit kepada nasabah *corporate* mencakup 43,86% dari total kredit.

Sejak awal didirikan, Bank Mandiri terus bertekad untuk membentuk SDM handal dan profesional serta bekerja berdasarkan prinsip *good corporate govermenance*, dengan pengawasan dan kebutuhan yang sesuai dengan standar internasional. Dalam 3 tahun terakhir, Bank Mandiri memperoleh predikat sebagai bank paling terpercaya, sebagai apresiasi upaya kami untuk terus menjaga penerapan *good govermance*.

Bank Mandiri menyediakan solusi keuangan yang menyeluruh bagi perorangan dan perusahaan, baik swasta maupun milik negara, komersial, usaha kecil dan mikro dengan kualitas pelayanan prima, dimana dalam tiga tahun terakhir secara berturut-turut Bank Mandiri mendapat penghargaan sebagai yang terbaik dalam hal kualitas pelayanan.

Adapun visi dan misi Bank Mandiri menurut Bapak Mohammad Saifudin selaku Mikro Banking Manager adalah sebagai berikut:⁵²

a. Visi

⁵² Mohammad Saifudin, *Mikro Banking Manager* Bank Mandiri Cabang Slawi, wawancara secara langsung pada tanggal 22 November 2022

Menjadi Lembaga Keuangan Indonesia yang paling dikagumi setelah progresif.

b. Misi

Kami berkomitmen membangun hubungan jangka panjang yang didasarkan atas kepercayaan, baik dengan nasabah bisnis maupun perseorangan. Kami melayani seluruh nasabah dengan standar layanan internasional melalui penyediaan solusi keuangan yang inovatif. Kami ingin dikenal karena kinerja, sumber daya manusia dan kerja sama tim yang terbaik. Dengan mewujudkan pertumbuhan dan kesuksesan bagi pelanggan, kami mengambil peran aktif dalam mendorong pertumbuhan jangka panjang Indonesia dan selalu menghasilkan timbal balik yang tinggi secara konsisten bagi pemegang saham.

Bank Mandiri sebagai salah satu bank yang mempunyai peranan penting dalam pembangunan perekonomian di Indonesia tentu saja memiliki fungsi yaitu sebagai berikut:

1. Bank Mandiri sebagai bank komersial menawarkan jasa-jasa bisnis terpadu dengan nilai, kualitas, kenyamanan yang terbaik bagi nasabah individu maupun korporasi.
2. Bank Mandiri sebagai bank umum yang memberikan kontribusinya terhadap pembangunan ekonomi

- Indonesia. Bank Mandiri senantiasa berpijak pada idealisme dan falsafah yang telah dianutnya selama ini.
3. Melalui inovasinya untuk mendukung pertumbuhan Bank Mandiri yang dinamis. Melalui inovasi yang tidak hentinya, baik dalam produk maupun layanan. Bank Mandiri memosisikan dirinya sebagai Universal Banking yang menawarkan beragam produk dan layanan prima kepada nasabah.

Dalam mempertahankan ekstensi Bank Mandiri selalu mempunyai tugas-tugas yang dapat terus memajukan Bank Mandiri dalam dunia perbankan Indonesia. Tugas-tugas Bank Mandiri diantara yaitu:

1. Bank Mandiri secara berkesinambungan mengembangkan sistem teknologi informasinya sebagai syarat mutlak untuk memenangkan persaingan dimasa depan.
2. Bank Mandiri juga harus meningkatkan pelayanan kepada nasabah serta menawarkan pilihan produk yang lebih beragam.
3. Bank Mandiri juga bertugas mengembangkan kualitas pegawainya dalam upaya menciptakan lingkungan yang kondusif bagi para pegawainya. Bank Mandiri percaya

bahwa lingkungan yang kondusif akan membuat para pegawainya berupaya memberikan potensi terbaiknya bagi kemajuan Bank Mandiri.

4. Mempromosikan budaya perusahaan juga merupakan hal yang penting untuk pertumbuhan Bank Mandiri dimasa datang, profesionalisme, komitmen, kerjasama, dan inisiatif merupakan budaya kerja yang dikenal secara luas di dalam tubuh Bank Mandiri.

2. Prinsip Kehati-Hatian Bank Mandiri Cabang Slawi

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan⁵³ telah mengamanatkan agar bank senantiasa berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya, termasuk dalam memberikan kredit kepada debitur. Selain itu, Bank Mandiri sebagai otoritas perbankan juga menetapkan peraturan-peraturan dalam pemberian kredit oleh perbankan.

Maka dari itu pihak Bank Mandiri menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit mulai dari tahap pengajuan sampai dengan tahap perkreditan oleh debitur itu selesai. Adapun proses-proses atau tahapan yang dimaksud adalah sebagai berikut:⁵⁴

⁵³ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

⁵⁴ Mohammad Saifudin, Mikro Banking Manager Bank Mandiri Cabang Slawi, wawancara secara langsung pada tanggal 22 November 2022

1. Tahap Pengajuan

Pengajuan kredit merupakan tahap awal dimana calon debitur mendatangi bank dan mengungkapkan keinginan untuk mengajukan kredit.

Dalam tahap ini disarankan kepada calon debitur untuk selalu terbuka kepada petugas banknya. Contoh-contoh dibawah ini merupakan hal-hal yang sering disembunyikan oleh calon debitur, diantaranya yaitu:

1. Calon debitur meminjam uang dengan jaminan atas nama adiknya.
2. Calon debitur mengajukan jaminan dalam kondisi sengketa.
3. Calon debitur meminjam uang untuk dipakai oleh kawannya.

Hal-hal dasar seperti ini seharusnya disampaikan oleh calon debitur di awal.

2. Pengumpulan Data Calon Debitur

Tahap ini merupakan tahapan kedua dari alur kredit di bank. Dalam tahap ini, calon debitur akan diminta menyiapkan beberapa data pendukung oleh petugas bank.

Tujuan bank meminta data adalah sebagai dasar untuk melakukan kajian terhadap karakter dan kemampuan kamu dalam membayar kembali hutang tersebut. Secara umum, data pengajuan kredit adalah:

- a. Identitas peminjam (KTP suami-istri)
- b. NPWP (untuk kredit diatas 50jt)
- c. Kartu Keluarga
- d. Akta Nikah
- e. Data jaminan (sertifikat, SPT PBB)
- f. Surat keterangan usaha dari Desa

Selain data diatas, ada kemungkinan petugas bank meminta data tambahan. Hal ini dilakukan jikalau data yang disampaikan tidak sesuai dengan profil calon debitur.

3. Pengecekan Dasar (SLIK OJK)

BI Checking atau yang saat ini dikenal dengan istilah SLIK IDeb atau SLIK OJK merupakan hal pertama yang akan dilakukan oleh petugas bank setelah menerima data pengajuan kredit. Pengecekan SLIK OJK membuat petugas bank lebih mudah untuk menilai karakter pembayaran dari calon debiturnya.

Karena dengan SLIK OJK, petugas bank akan mengetahui dimana saja calon debitur itu melakukan kredit dan calon debitur apakah bermasalah atau tidak ketika melakukan kredit. Dengan ini, petugas bank akan menentukan apakah calon debiturnya layak diberikan layanan kredit atau tidak.

4. Survei Jaminan

Tahap keempat dari alur pengajuan kredit adalah survei jaminan, dimana petugas bank akan melakukan survei terhadap jaminan yang diserahkan oleh calon debiturnya.

Survei jaminan dilakukan untuk menentukan harga dari jaminan yang diserahkan oleh calon debitur. Apakah harganya pas atau tidak. Survei jaminan juga dilakukan untuk menentukan barang itu layak atau tidak untuk dijadikan jaminan.

5. Penyusunan Proposal Kredit

Proposal adalah pengajuan kredit dalam bentuk laporan atau pengajuan sistem secara online. Proposal disusun oleh petugas bank dan penyusunan ini adalah rahasia bank. Setelah penyusunan proposal kredit selesai, petugas bank akan

menyerahkannya ke komite kredit untuk diputuskan apakah layak atau tidak.

6. Menunggu Keputusan Kredit

Pemutus kredit adalah pejabat bank yang memiliki wewenang untuk memutuskan layak diterima atau tidak. Normalnya pemutus kredit berkantor di regional atau kantor pusat, sehingga calon debitur tidak mempunyai akses secara langsung ke pemutus kredit melainkan hanya dari proposal yang diajukan oleh petugas bank.

7. *Checking* Sertifikat

Setelah kreditnya mendapat persetujuan, bank akan meminta calon debitur untuk memberikan sertifikat yang asli untuk proses *checking*. Untuk calon debitur yang memiliki tanggungan KPR (Kredit Pemilikan Rumah), bisa meminta kepada pihak penjual untuk menghubungi bank guna menyerahkan sertifikatnya.

Checking adalah proses pengecekan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan tidak ada blokir atau sengketa terkait dengan pihak ketiga. Hasil *checking*

sertifikat ini berupa stempel basah dari BPN yang menuliskan bahwa sertifikat ini bersih dan diberi paraf serta tanggal.

8. Pengikatan Kredit

Tahap kredit selanjutnya adalah pengikatan kredit atau akad. Pengikatan kredit akan memberikan kenyamanan bagi pihak-pihak yang bertransaksi. Pihak bank akan mendapat kepastian hukum, sedangkan pihak debitur wajib memenuhi kewajibannya apabila pihak debitur melakukan wanprestasi sesuai yang diperjanjikan.

Bank Mandiri Cabang Slawi sudah dibekali pengikatan Hak Tanggungan pada akad. Limit diatas Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) akan dipasang Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris yang sudah bekerja sama dengan Bank Mandiri Cabang Slawi.

9. Pencairan Dana Kredit

Tahapan ini merupakan tahap kredit yang dinantikan oleh debitur karena setelah pengikatan kredit selesai, bank akan mencairkan sejumlah uang yang diminta oleh debitur. Pencairan dana bisa dilakukan di hari yang sama atau di hari selanjutnya.

Sebelum pencairan dana, bank akan meminta debiturnya menyediakan dana di awal untuk membayar biaya-biaya yang timbul. Pencairan dana kredit tidak memotong biaya, melainkan wajib bagi debitur untuk disetorkan terlebih dahulu, hal ini bertujuan untuk mendapat kepercayaan dari bank bahwa debitur mempunyai uang yang cukup dan mampu untuk membayar cicilan-cicilan berikutnya.

Setelah tahap-tahap tersebut telah dilalui dan debitur sudah menerima dana kreditnya, maka hal yang perlu dilakukan oleh debitur adalah melaksanakan kewajibannya untuk membayar cicilannya ke Bank Mandiri sampai kredit itu lunas.

B. Hambatan Dan Solusi Bank Mandiri Cabang Slawi Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mohammad Saifudin selaku *Mikro Banking Manager* Bank Mandiri Cabang Slawi,⁵⁵ hambatan dalam pemberian kredit yang sering terjadi yaitu karena adanya pihak debitur yang melakukan ingkar janji (wanprestasi) atau tidak memenuhi kewajibannya.

⁵⁵ Mohammad Saifudin, *Mikro Banking Manager* Bank Mandiri Cabang Slawi, wawancara secara langsung pada tanggal 22 November 2022

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi tepat pada waktunya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk membayar atau memberikan ganti rugi karena dengan dilakukannya wanprestasi oleh debitur maka pihak bank mengalami kerugian karena di saat pihak bank menagih debitur, penagihannya mengalami kesulitan karena terkendala dengan keuangan kreditur yang belum cukup.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi: ⁵⁶“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang ditentukan”.

Dalam perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak perbankan dengan debitur adakalanya debitur pada waktu jatuh tempo untuk segera melunasi kreditnya tersebut. Apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka artinya debitur sudah melanggar perjanjian yang telah disepakati bersama. Menurut Bapak Mohammad Saifudin selaku *Mikro Banking Manager* Bank Mandiri Cabang Slawi, penyebab debitur melakukan wanprestasi dikarenakan beberapa faktor, yaitu:⁵⁷

⁵⁶ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁷ Mohammad Saifudin, *Mikro Banking Manager* Bank Mandiri Cabang Slawi, wawancara secara langsung pada tanggal 22 November 2022

1. Usaha debitur mengalami kerugian

Dalam melaksanakan usahanya tersebut, debitur mengalami penurunan jumlah produksi barang yang menyebabkan tidak dapat diambil keuntungan secara maksimal.

2. Kondisi ekonomi debitur dan persaingan usaha

Banyaknya tenaga kerja dan sempitnya lapangan pekerjaan yang ada membuat banyak orang akhirnya memilih untuk membuka usaha sendiri, sehingga dengan adanya hal itu, peta persaingan dalam usaha untuk dapat menembus pasaran yang baik dan dapat menghasilkan banyak keuntungan menjadi lebih ketat. Dengan adanya persaingan dalam usaha ini, debitur harus mampu mengatasinya untuk dapat menjadi terbaik dalam persaingan tersebut. Karena jika tidak, maka akan mengakibatkan kemerosotan usahanya sehingga debitur tidak dapat mengembalikan kredit yang sudah diperolehnya.

Dengan adanya hambatan dalam pemberian kredit yaitu wanprestasi yang disebabkan oleh beberapa faktor di atas, tentunya Bank Mandiri Cabang Slawi mempunyai solusi untuk menangani masalah-masalah tersebut. Bapak Mohammad Saifudin selaku *Mikro Banking Manager* Bank Mandiri Cabang Slawi menjabarkan tentang solusi yang dilakukan oleh Bank Mandiri Cabang Slawi, yaitu seperti:⁵⁸

⁵⁸ Mohammad Saifudin, *Mikro Banking Manager* Bank Mandiri Cabang Slawi, wawancara secara langsung pada tanggal 22 November 2022

1. Bekerja Sama Dengan Debt Collector Wilayah Kabupaten Dan Kota Tegal

Debt collector adalah pihak ketiga yang ditunjuk oleh Lembaga Keuangan atau kreditur untuk melakukan jasa penagihan hutang terhadap debitur yang kreditnya bermasalah atau menunggak. Debt collector bekerja sebagai divisi khusus terkait penagihan hutang terhadap debitur yang bermasalah, antara lain yaitu debitur yang pembayaran hutangnya sudah terlambat, entah itu mulai dari terlambat hari ataupun bulan. Serta debitur yang mengalami kondisi keuangan yang macet sehingga tidak bisa membayarnya.

Pihak bank menggunakan jasa debt collector dikarenakan tingginya biaya yang harus di keluarkan ketika bank ingin memilih jalur pengadilan. Mahalnya biaya perkara yang harus dikeluarkan oleh bank di pengadilan di banding total tunggakan debitur membuat bank lebih memilih menggunakan jasa debt collector dalam melakukan penagihan hutang terhadap debitur. Dengan menggunakan jasa debt collector, bank tidak perlu mengeluarkan biaya yang besar untuk memaksa para debitur membayar kewajibannya.

Dalam proses penyelesaian dengan pengadilan oleh pihak bank dihindari karena prosesnya panjang, berbelit-belit, mahal, dan eksekusi putusannya sering kali sulit dilaksanakan. Maka dari itu dalam praktiknya, pihak bank lebih memilih untuk tidak menempuh jalur tersebut karena dinilai terlalu prosedural, terlalu rumit dan terlalu mahal. Hal inilah yang kemudian memicu bank untuk lebih memilih menggunakan jasa pihak ketiga yaitu jasa penagih hutang atau debt collector.

2. Pendekatan Komunikasi Secara Persuasif Untuk Mengingatn Debitur

Sering kali pihak bank mendapat perlakuan tidak mengenakan dari para debiturnya ketika melakukan penagihan hutang yang di mana itu adalah kewajiban seorang debitur membayarkan hutangnya. Maka dari itu pihak bank memilih menggunakan pendekatan komunikasi secara persuasif, yang artinya adalah sebuah cara mengajak atau imbauan yang dilakukan dengan sangat halus. Pihak bank melakukan pendekatan komunikasi secara persuasif dalam menjalankan tugasnya menagih para debitur yang telah melakukan tunggakan kreditnya. Cara ini digunakan oleh pihak bank untuk mengingatkan bahwasanya yang bersangkutan atau debitur mempunyai kewajiban untuk membayar angsurannya, karena debitur sudah mendapat pinjaman kreditnya di awal.

Cara ini dilakukan supaya para debitur nyaman dengan adanya pihak bank karena melakukan pendekatan persuasif yang mana itu dilakukan dengan sangat halus, pihak bank juga melakukan cara ini supaya tidak terjadi konflik antara pihak bank dengan debitur, serta pihak bank juga memerhatikan prinsip teknik dalam berkomunikasi yaitu komunikasi yang jelas dan baik terhadap debitur, karena akan membuat yang bersangkutan atau debitur menjadi lebih perhatian dan menghargai apa yang dibicarakan oleh kreditur.

3. Dilakukannya Penyegehan Jaminan Sampai Lelang

Debitur yang akan kredit di Bank Mandiri Cabang Slawi dengan limit kredit di atas Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) maka kredit itu dipasang pengikatan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris rekanan Bank Mandiri Cabang Slawi, nantinya di sertifikat yang diagungkan akan ditemplei Hak Tanggungan atas nama Bank Mandiri Cabang Slawi. Tetapi, pihak kredit Bank Mandiri sering menjumpai debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran selama berbulan-bulan, hal ini mungkin dipengaruhi oleh keadaan ekonomi debitur.

Apabila terjadi wanprestasi atau debitur mengalami kendala bayar tersebut selama 3 bulan berturut-turut, maka pihak bank atau kreditur berhak melakukan penyegehan jaminan sertifikat tanah

debitur, bahkan pihak bank berhak sampai mengajukan ke tahapan lelang. Hal ini dilakukan karena Bank Mandiri sudah dibekali dengan pengikatan Hak Tanggungan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian mengenai prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah dan dengan menjadikan Bank Mandiri Cabang Slawi sebagai objek penelitian, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bank Mandiri Cabang Slawi tentunya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada debiturnya, seperti halnya yang tercantum pada Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang mana isi dalam Undang-Undang tersebut mengamanatkan agar bank senantiasa berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya, termasuk dalam memberikan kredit kepada debitur. Prinsip kehati-hatian diterapkan oleh pihak bank dari tahap awal debitur mengajukan kredit sampai kredit itu selesai atau lunas, dengan diterapkannya prinsip tersebut maka baik pihak kreditur maupun debitur mendapatkan kesejahteraan bersama pada akhirnya.
2. Hambatan dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah yang terjadi di bank adalah karena adanya pihak debitur yang lalai terhadap kewajibannya atau wanprestasi, pihak bank sering mendapat

kesulitan dalam menagih debiturnya karena mungkin terkendala dengan keuangan yang belum cukup. Dengan terjadinya hal yang demikian, maka pihak Bank Mandiri Cabang Slawi mempunyai cara dengan bekerja sama dengan jasa debt collector, yang mana debt collector itu bertugas menagih para debitur yang melakukan wanprestasi mulai dari terlambat hari sampai bulan atau sampai kreditnya macet. Selain menggunakan cara tersebut, bank juga mempunyai cara dengan dilakukannya pendekatan secara persuasif yang bertujuan untuk mengingatkan debitur, cara ini juga terbilang ampuh karena debitur atau yang bersangkutan lebih mengerti dan memahami apa yang pihak bank bicarakan. Ketika debitur yang melakukan kredit dengan limit di atas ratusan juta rupiah dan tidak sanggup membayarnya sampai tanggal jatuh tempo, maka pihak bank berhak melakukan penyegelan sampai pelelangan atas jaminan yang telah diserahkan debitur, karena pihak bank sudah dibekali dengan pengikatan Hak Tanggungan pada awal disetujuinya kredit tersebut.

B. Saran

1. Diharapkan pihak Bank Mandiri Cabang Slawi dalam memberikan kredit harus benar-benar memperhatikan prinsip kehati-hatian pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanag agar kejadian seperti wanprestasi sampai kredit macet itu tidak akan terjadi lagi, dengan cara melakukan penilaian terhadap kepribadian atau watak calon debitur, modal, kemampuan dan kondisi keuangan calon nasabah.

2. Dilakukannya peningkatan kemampuan dan kecakapan petugas bank yang bekerja pada bidang kredit dalam hal pengelolaan dan menganalisis kredit. Hal ini sangat penting yang bertujuan untuk mengurangi risiko bank dalam pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah. Untuk debitur senantiasa dimohon untuk mencerminkan kepribadian yang baik dengan melakukan pembayaran kredit tepat pada waktunya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Departemen Agama, Al-Qur'an Dan Terjemahan, Al-Anfal (8) : 27

Departemen Agama, Al-Qur'an Dan Terjemahan, Al-Imran (3) : 75

B. Buku

Gatot Supramono, 2009, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, Jakarta: PT

Rineka Cipta, hlm. 154

Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Kencana, hlm. 61

Irham Fahmi, 2014 *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Bandung: CV

Alfabeta, hlm. 92

Ismail, 2013, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta:

Kencana, hlm. 102

J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra

Aditya Bakti, hlm. 3

Johannes Ibrahim Kosasih, 2009, *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas*

Kredit, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 9

Jonaedi Efendi, 2016 *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*,

Jakarta: Kencana, hlm. 149

Kamsir, 1999, *Bank dan lembaga keuangan*, hlm. 10

Kasmir, 2016, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta:

Rajagrafindo Persada, hlm. 24

- Kasmir, 2010, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, hlm. 118
- Kasmir, 2008, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Grafindo Persada, hlm. 91
- Khaerul Umam, 2013, *Managemen Perbankan Syariah*, Bandung: CV Pustaka Setia, hlm. 234
- Lexy J Moelong, 2007 *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, hlm. 6
- Muhammad, 2008, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, hlm. 95
- Rachmadi Usman, 2012, *Aspek Hukum perbankan Syariah Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 144
- Sawaldjo Puspoprano, 2004, *Keuangan Perbankan dan Pasar Keuangan Konsep, Teori, dan Realita*, Jakarta: Pustaka LP3ES, hlm. 4
- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 82
- Vaithzal Rivai, 2008, *Islamic Financial Management: Teori Konsep Dan Aplikasi Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, nasabah, Praktisi, Dan Mahasiswa*, Jakarta: Kharisma Putra Utama Offset, hlm. 617
- Zubairi Hasan, 2009, *Undang-Undang Perbankan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 6

C. Peraturan Perundang-Undangan

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 27 ayat (2)

Undang-Undang No. 10 tahun 1999 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Bab 1 dan Pasal 1 ayat (2)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

D. Jurnal

Mulyati ETTY, "*Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit*", Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. I/No. 2/Juni, 2018, hlm. 143

Zumrotun Nasikhah, "*Skripsi: Penerapan Prinsip Kehati-Hatian (Prudential Principle) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan*", Tanggal 15 Juni 2015 hlm. 27

E. Internet

<https://kbbi.lektur.id/roda-perekonomian> diakses pada Tanggal 8 September 2022 jam 13.21

<https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/viewFile/927/787>

diakses pada Tanggal 9 September jam 14.32

http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/678/5/121803010_file%2005.pdf diakses pada Tanggal 9 September jam 15.22

<https://www.kompas.com> diakses pada Tanggal 8 September 2022 jam 13.43

<https://kbbi.web.id/bank> diakses pada Tanggal 9 September jam 14.38

<https://kamus.tokopedia.com/j/jaminan/> diakses pada Tanggal 9 September

jam 15.10

