



SKRIPSI

**PRINSIP KEHATI – HATIAN BANK TERHADAP
PEMBERIAN KREDIT DENGAN AGUNAN TANAH**

***PRUDENTIAL BANKING PRINCIPLES AGAINST PROVISION OF
CREDIT WITH COLLATERAL IN THE FORM OF LAND***

Oleh :

SAIFUL QOMAR

NIM. 130710101310

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2018



SKRIPSI

**PRINSIP KEHATI – HATIAN BANK TERHADAP
PEMBERIAN KREDIT DENGAN AGUNAN TANAH**

***PRUDENTIAL BANKING PRINCIPLES AGAINST PROVISION OF
CREDIT WITH COLLATERAL IN THE FORM OF LAND***

Oleh :

SAIFUL QOMAR

NIM. 130710101310

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2018

MOTTO

“Pendidikan mempunyai akar yang pahit,
tetapi buahnya manis ”*

(Aristoteles)



* Joko, 2011, *Kata Bijak Dari Tokoh Terkenal* melalui <https://joko-motivasi.blogspot.com/2011/06/70>, diakses pada tanggal 2 Juni 2018, pukul 11.54 WIB.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah SWT, penulis persembahkan skripsi ini untuk:

1. Kedua orang tua yang selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, serta dukungan selama ini kepada penulis, yaitu Bapak Kafidin dan Ibu Supinah yang selalu penulis sayangi, hormati dan banggakan;
2. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan;
3. Guru-guru sejak taman kanak-kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), sampai dengan Sekolah Menengah Atas (SMA) serta para Dosen yang Terhormat, yang telah memberikan ilmu dan membimbing penulis hingga bisa jadi seperti saat ini.

PERSYARATAN GELAR

**PRINSIP KEHATI – HATIAN BANK TERHADAP
PEMBERIAN KREDIT DENGAN AGUNAN TANAH**

***PRUDENTIAL BANKING PRINCIPLES AGAINIST PROVISION OF
CREDIT WITH COLLATERAL IN THE FORM OF LAND***

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
Untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
Dan mencapai gelar Sarjana Hukum

SAIFUL QOMAR

NIM : 130710101310

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2018

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 22 Oktober 2018

Oleh :

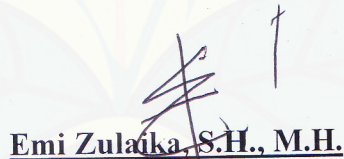
Dosen Pembimbing Utama



Iswi Hariyani, S.H., M.H.

NIP:196212161988022001

Dosen Pembimbing Anggota



Emi Zulaika, S.H., M.H.

NIP. 1977030222000122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul:

**PRINSIP KEHATI – HATIAN BANK TERHADAP PEMBERIAN KREDIT
DENGAN AGUNAN TANAH (*PRUDENTIAL BANKING PRINCIPLES
AGAINST PROVISION OF CREDIT WITH COLLATERAL IN THE FORM
OF LAND*)**

Oleh:

SAIFUL QOMAR

NIM : 130710101310

Pembimbing Utama,



Iswi Hariyani, S.H., M.H.

NIP:196212161988022001

Pembimbing Anggota,



Emi Zulaka, S.H., M.H.

NIP. 1977030222000122001

Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 22

Bulan : Oktober

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

Panitia Penguji:

Ketua Dosen Penguji

Sekretaris Dosen Penguji



Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.

NIP. 195701051986031002



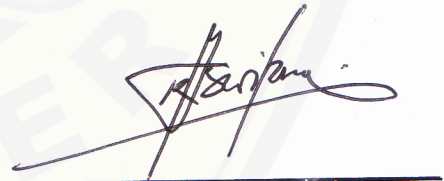
Dr. Dyah Ochtorina S., S.H., M.Hum

NIP. 198010262008122001

Anggota Penguji:

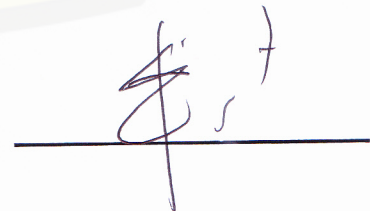
Iswi Hariyani, S.H., M.H.

NIP. 196212161988022001



Emi Zulaika S.H., M.H.

NIP. 197703022000122001



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

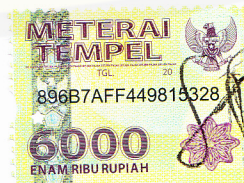
Nama : SAIFUL QOMAR
NIM : 130710101310
FAKULTAS : HUKUM
PROGRAM STUDI / JURUSAN : ILMU HUKUM

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul: **“PRINSIP KEHATI – HATIAN BANK TERHADAP PEMBERIAN KREDIT DENGAN AGUNAN TANAH”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan skripsi ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 22 Oktober 2018

Menyatakan,



SAIFUL QOMAR

NIM. 130710101310

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **“PRINSIP KEHATI – HATIAN BANK TERHADAP PEMBERIAN KREDIT DENGAN AGUNAN TANAH”** yang disusun guna salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal. Merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis mendapatkan bimbingan beliau;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing anggota yang dapat meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan memberikan arahan dalam penulisan Skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis. Merupakan suatu kebanggaan bagi penulis mendapatkan bimbingan beliau;
3. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku ketua dosen penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulis skripsi ini;
4. Dr. Dyah Ochtorina S., S.H., M.Hum., selaku sekretaris dosen penguji sekaligus sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan tambahan ilmu serta masukan yang bermanfaat bagi penulis;
5. Dr. Nurul Gufron, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Bapak Samsudi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik, yang telah memberikan bimbingan dan ilmunya kepada penulis;
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember atas bimbingan, pendidikan dan Tuntunanya;
10. Karyawan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas bantuan dan pelayanannya kepada penulis selama penulis menjadi mahasiswa;
11. Kedua orang tua penulis yaitu Bapak Kafidin dan Ibu Supinah yang selalu penulis sayangi, hormati, dan banggakan. Dimana selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, serta dukungan selama ini kepada penulis;
12. Kepada semua Keluarga Besar Pacitan yang telah membantu serta memberikan doa dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar;
13. Kepada teman-teman organisasi ALSA LC UJ: Akbar, Rifki, Yusfi, Dharmo, Dhimas, Wifqi, Tim NMCC XIX, dan sahabat sekalian yang tidak dapat disebut satu persatu. Terimakasih untuk segala bantuan terhadap penulis mulai masa perkuliahan sampai Skripsi ini selesai.
14. Kepada Sahabat saya tercinta Bagus Dwi Permana Putra dan Indah Setiya Wahyu Hermawan, terimakasih atas motivasi dan dukungannya selama ini kepada penulis;
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu dalam penyelesaian Skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan pahala yang baik dan berkah bagi kita semua dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jember, 22 Oktober 2018

SAIFUL QOMAR
NIM : 130710101310

RINGKASAN

Filosofi perkreditan menggambarkan atau mempresentasikan misi, tujuan, dan strategi kredit suatu bank yang didudukkan dalam suatu pernyataan yang menyangkut kualitas kredit dan praktik pemberian kredit yang sehat dan terkendali. Masing-masing misi, tujuan, dan strategi tersebut akan dijabarkan dalam bentuk kebijakan kredit dan proses pemberian kredit. Dari kebijakan dan proses kredit tersebut akan dijadikan budaya kredit suatu bank. Namun, dalam praktik perkreditan di Indonesia, seringkali dijumpai adanya wanprestasi/kredit macet yang dalam hal ini bisa mempengaruhi keuangan suatu bank. Terkait dengan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait proses pemberian kredit yang dilakukan oleh bank dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking*) dengan Judul **“Prinsip Kehati – Hatian Bank Terhadap Pemberian Kredit Dengan Agunan Tanah”**. Permasalahan dalam skripsi ini adalah bagaimana bentuk konkrit prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit dengan agunan tanah, apa akibat hukum serta bagaimana upaya yang dilakukan oleh bank apabila terjadi wanprestasi dalam pemberian kredit dengan agunan tanah yang bersertifikat ganda. Tujuan skripsi ini secara umum adalah Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Tujuan secara khusus yaitu untuk mengetahui dan memahami bentuk konkrit prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit dengan agunan tanah, akibat hukum, serta upaya yang dilakukan oleh bank apabila terjadi wanprestasi dalam pemberian kredit dengan agunan tanah yang bersertifikat ganda. Metode penelitian meliputi tipe penelitian yuridis normatif, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statuse approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan non hukum dengan menggunakan analisa bahan hukum. Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul tersebut disusun secara sistematis dan terarah dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus dan diharapkan memberikan preskripsi tentang apa yang harus ditetapkan berkaitan dengan permasalahan yang terkait.

Tinjauan pustaka, yang menguraikan secara sistematis tentang teori dan pengertian-pengertian yuridis yang meliputi: *Pertama* mengenai Prinsip Kehati-Hatian Bank, meliputi pengertian prinsip kehati-hatian bank dan macam-macam prinsip kehati-hatian bank, *Kedua* mengenai Kredit, pengertian kredit, unsur-unsur kredit, dan jenis kredit. *Ketiga* mengenai Agunan, pengertian agunan dan jenis-jenis agunan. *Keempat* mengenai Tanah, pengertian tanah dan jenis hak-hak atas tanah.

Hasil Penelitian dari pembahasan ini adalah, Dalam perjanjian kredit, Bank wajib melakukan analisa sebelum memberikan kredit dengan menerapkan prinsip kehati-hatian bank. Ada beberapa akibat hukum yang dapat ditimbulkan dari suatu keadaan wanprestasi bagi debitur, yaitu: Debitur diharuskan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur, Debitur diwajibkan membayar perkara di Pengadilan, apabila wanprestasinya itu sampai ke Pengadilan, dan Debitur

wajib memenuhi persetujuan jika hal itu masih dapat dilakukan, atau pembatalan persetujuan disertai pembayaran ganti rugi dan bunga kepada kreditur. Sementara itu bagi kreditur dapat menuntut pemenuhan perikatan dan ganti kerugian. Untuk menyelesaikan terjadinya kredit macet dapat melalui 2 (dua) cara, yaitu di luar Pengadilan (Non Litigasi) dan melalui pengadilan (Litigasi).

Kesimpulan dari penulisan skripsi ini adalah yang *Pertama*, Bentuk konkrit dari prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit yang harus dilakukan oleh bank, antara lain: Prinsip 5C, yaitu aspek *Character, Capacity, Capital, Condition of Economy*, dan *Collateral*. Prinsip 7P, yaitu aspek *Personality, Purpose, Party, Payment, Prospect, Profitability, Protection*. Prinsip 3R, meliputi *Returns, Repayment, Risk Bearing Ability*. Dari prinsip-prinsip tersebut di atas, bank dapat memperoleh informasi dari Bank *checking* melalui Sistem Informasi Debitur pada Bank Indonesia dan juga terjun langsung ke lapangan untuk menganalisa calon debitur maupun benda yang akan dijadikan agunan. *Kedua* beberapa akibat hukum yang dapat ditimbulkan dari suatu keadaan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan agunan tanah bagi debitur, yaitu: Debitur diharuskan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur, Debitur diwajibkan membayar perkara di Pengadilan, apabila wanprestasinya itu sampai ke Pengadilan, dan Debitur wajib memenuhi persetujuan jika hal itu masih dapat dilakukan, atau pembatalan persetujuan disertai pembayaran ganti rugi dan bunga kepada kreditur. Sementara itu bagi kreditur dapat menuntut pemenuhan perikatan dan ganti kerugian. *Ketiga* Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan Bank dalam terjadinya kredit macet dapat melalui 2 (dua) cara, yaitu di luar Pengadilan (Non Litigasi) dan melalui pengadilan (Litigasi). Dalam hal ini, Bank dapat menyelesaikan di luar pengadilan dengan cara menggunakan Alternatif Penyelesaian Sengketa berupa negosiasi dan pelelangan agunan melalui lelang sukarela yang dilakukan atas itikad baik kedua belah pihak. Apabila dalam hal melalui jalur non litigasi tersebut masih belum dapat diselesaikan, Bank dapat menyelesaikan melalui jalur litigasi melalui pengadilan, dan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan dengan gugatan wanprestasi.

Saran dari penulisan skripsi ini adalah *Pertama*, Hendaknya bank di dalam memberikan kredit harus menganalisa secara lebih teliti dan mendalam terkait calon debitur, baik latar belakang seseorang tersebut maupun lainnya melalui informasi dari masyarakat sekitar agar benar-benar mengetahui bagaimana sifat dan karakteristik seseorang calon debitur tersebut agar dikemudian hari tidak merugikan bank. *Kedua*, Hendaknya Bank dalam melakukan analisa agunan tanah tidak hanya sekedar melihat tanah beserta sertifikatnya, akan tetapi harus lebih teliti dan mengecek segala kelengkapan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), agar mengetahui apakah tanah tersebut tidak sedang disengketakan dan layak dijadikan sebagai agunan. *Ketiga*, Hendaknya penyelesaian kredit macet oleh bank apabila masih bisa diselesaikan melalui jalur non litigasi, sebaiknya dilakukan secara mediasi (muyawarah) berdasarkan itikad baik dan mengambil jalan ke luar agar kedua pihak tidak merasa dirugikan. Apabila masih tidak bisa menyelesaikan baru perkara perdata tersebut diselesaikan melalui Pengadilan dengan gugatan wanprestasi.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Persyaratan Gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terimakasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	8
1.4.3.3 Bahan Non Hukum.....	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Prinsip Kehati - Hatian	10
2.1.1 Pengertian Prinsip Kehati – Hatian	10

2.1.2	Macam-Macam Prinsip Kehati - Hatian.....	11
2.2	Kredit.....	12
2.2.1	Pengertian Kredit	12
2.2.2	Unsur – Unsur Kredit.....	14
2.2.3.	Jenis Kredit	15
2.3	Agunan	17
2.3.1	Pengertian Agunan	17
2.3.2	Jenis – Jenis Agunan.....	18
2.4	Tanah	20
2.4.1	Pengertian Tanah	20
2.4.2	Hak – Hak Atas Tanah	21
BAB 3	PEMBAHASAN	24
3.1	Bentuk Konkrit Prinsip Kehati-hatian yang Dilakukan Bank Pada Pemberian Kredit	24
3.2	Akibat Hukum Apabila Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Agunan Tanah.....	35
3.3	Upaya Penyelesaian Yang Dilakukan Oleh Bank Dalam Menyelesaikan Kredit Macet Dengan Agunan Tanah yang Bersertifikat Ganda.....	42
BAB 4	PENUTUP.....	53
4.1	Kesimpulan	53
4.2	Saran	54
DAFTAR PUSTAKA		

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Perbankan merupakan salah satu sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan bagi masyarakat perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung risiko dan dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha. Namun, mengingat sebagai lembaga intermediasi sebagian besar dana bank berasal dari dana masyarakat, maka pemberian kredit perbankan banyak dibatasi oleh ketentuan Undang-Undang dan ketentuan Bank Indonesia. Pemberian kredit perlu adanya jaminan dari pihak debitur yang paling utama yaitu jaminan perorangan. Tetapi, dalam praktiknya jaminan umum sulit dieksekusi karena objeknya tidak spesifik. Oleh karena itu diperlukan adanya jaminan tambahan atau agunan. Jenis-jenis agunan kredit yang diakui Bank Indonesia yaitu saham, tanah, pesawat, kendaraan bermotor, dan resi gudang. Namun dalam praktiknya tanah merupakan agunan yang sering digunakan dalam kegiatan kredit perbankan, tetapi tidak semua tanah dapat dijadikan sebagai agunan.¹

Bank dalam melakukan analisa agunan tanah harus memperhatikan hak atas tanah tersebut seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan lain-lain serta kepemilikan tanah. Selain memperhatikan hak atas tanah, bank harus menganalisa kriteria tanah yang dijadikan agunan, antara lain: tanah tersebut mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang, kepemilikannya dapat dipindahtanggankan dari pemilik semula kepada pihak lain, dan mempunyai nilai yuridis dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan (*preferen*) terhadap likuidasi barang yang dijadikan sebagai agunan.²

¹ Sutarno, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank* , CV Alfabeta, hlm. 1.

²Drbanker, 2013, *Analisa Jaminan dan Agunan Kredit* melalui <https://www.google.co.id/amp/bankernote.com/analisa-jaminan-dan-agunan-kredit/amp/>, diakses pada tanggal 15 November 2017, pukul 22.00 WIB.

Setelah memperhatikan dan mempertimbangkan kondisi bisnis perbankan tersebut maka kegiatan bisnis perkreditan sudah seharusnya dikelola dengan baik agar tingkat risikonya dapat dikendalikan. Risiko kredit yang merupakan salah satu risiko dari bank secara umum, dapat didefinisikan sebagai potensi risiko yang mungkin timbul sebagai akibat debitur atau *counter party* gagal dalam memenuhi kontrak perjanjiannya. Bank yang dalam hal ini sebagai kreditur atau pihak yang memberikan kredit pada debitur, tentu saja harus dapat mengkalkulasi risiko yang mungkin timbul terkait dengan aktivitas pemberian kredit tersebut. Hal ini dimaksud agar potensi risiko yang dapat terjadi bisa diminimalkan dan segala persyaratan terkait pinjaman yang diberikan kepada debitur dapat dilaksanakan oleh debitur dengan baik sesuai dengan kesepakatan sampai kredit tersebut dilunasi.³

Bank perlu mengelola risiko kredit yang melekat pada seluruh portofolio dan mempertimbangkan hubungan antara risiko kredit dan risiko lainnya. Pengelolaan risiko kredit yang efektif merupakan komponen penting bagi keberhasilan setiap organisasi perbankan. Bagi sebagian besar bank, pinjaman merupakan sumber terbesar dan paling nyata dari risiko kredit, meski sumber-sumber risiko kredit terdapat pada seluruh kegiatan bank. Bank menghadapi risiko kredit (*counterparty risk*) diberbagai instrumen keuangan selain pinjaman, termasuk akseptasi, transaksi antarbank, transaksi valuta asing, dan penyelesaian transaksi. Dalam pemberian kredit terdapat berbagai masalah, salah satu contoh yang terdapat pada Bank Rakyat Indonesia cabang Purwokerto, yaitu debitur yang meminjam uang dengan tujuan sebagai modal usaha (Kredit Modal Kerja) dengan agunan tanah. Sedangkan tanah yang dijadikan agunan tersebut ternyata mempunyai sertipikat ganda. Hal ini selain karena kelalaian pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional), juga karena kelalaian bank tersebut dalam menganalisa agunan, sebagaimana sebidang tanah tersebut dimiliki oleh dua orang yang sama-sama memiliki sertipikat. Setelah kredit berjalan dua tahun, dan tanah tersebut

³Zulkifli Zaini, 2016, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 2.

dijadikan agunan disertai hak tanggungan, kemudian debitur wanprestasi. Setelah pihak bank ingin melakukan pelelangan, barulah kasus tersebut diketahui. Namun hingga saat ini bank belum juga menemukan jalan keluar bagaimana penyelesaian kasus tersebut yang sama-sama tidak merugikan pihak manapun. Oleh karena itulah, bisnis perkreditan perbankan harus diorganisasikan sebaik mungkin sesuai dengan prinsip-prinsip yang telah diterapkan secara internasional dan terbukti keandalannya.⁴

Berdasarkan adanya kasus tersebut, maka penyaluran kredit harus dilakukan dengan prinsip 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, semuanya itu bertujuan agar kredit yang disalurkan tersebut dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit yang meliputi pinjaman pokok dan bunga. Apabila kredit yang telah disalurkan Bank kepada masyarakat dalam jumlah besar tidak dibayar kembali kepada Bank tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit maka kualitas kredit dapat digolongkan menjadi *Non Performing Loan* (kredit bermasalah). Jumlah kredit yang NPL nya tinggi akibatnya dapat mengganggu likuiditas Bank yang bersangkutan. Kondisi likuiditas terganggu akibat meningkatnya kredit bermasalah (NPL), akan bertambah parah bila masyarakat yang menanamkan dana pada Bank tersebut tiba-tiba banyak yang menarik simpanannya dalam jumlah besar dan Bank harus membayar saat itu juga, tidak boleh menunda-nunda atau menolak akibatnya Bank tersebut bisa mengalami kesulitan likuiditas. Karena itu setiap Bank harus menjaga kepercayaan masyarakat penyimpan dana, memperlakukan nasabah penyimpan dana adalah sebagai sumber profit.⁵

Berdasarkan uraian diatas, penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam proposal yang berjudul “**Prinsip Kehati-**

⁴*Ibid.*, hlm. 2.

⁵Sutarno, 2009, *Loc. Cit*, hlm. 2-3.

Hatian Bank Terhadap Pemberian Kredit Modal Kerja Dengan Agunan Tanah”

1.2.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka dapat dijadikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa bentuk konkrit prinsip kehati-hatian yang dilakukan bank pada pemberian kredit?
2. Apa akibat hukum apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan agunan tanah?
3. Apa upaya penyelesaian yang dilakukan oleh bank dalam menyelesaikan kredit macet dengan agunan tanah yang bersertifikat ganda?

1.3.Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.3.1. Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu tugas dan syarat yang harus dipenuhi guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan dan sebagai usaha penerapan ilmu pengetahuan yang diperoleh di perkuliahan dengan praktek yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat;
3. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dan wawasan yang berguna bagi mahasiswa Fakultas Hukum dan almamater.

1.3.2. Tujuan Khusus

Penulisan skripsi ini mempunyai tujuan khusus, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan memahami bentuk konkrit prinsip kehati-hatian yang dilakukan bank pada saat bank memberi kredit.

2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan agunan tanah.
3. Untuk mengetahui dan memahami upaya penyelesaian yang dilakukan oleh bank dalam menyelesaikan kredit macet dengan agunan tanah yang bersertifikat ganda.

1.4. Metode Penelitian

Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang konkret. Penulisan suatu skripsi tidak akan lepas dari suatu metode penelitian, karena hal itu merupakan faktor yang penting agar analisa terhadap objek yang dikaji dapat dilakukan dengan benar. Jika sudah demikian, maka diharapkan kesimpulan akhir dari penulisan skripsi tersebut dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

Metode penulisan yang digunakan dalam skripsi ini adalah suatu metode yang terarah dan sistematis sebagai cara untuk menemukan dan menguji kebenaran. Jika sudah demikian, maka diharapkan kesimpulan akhir dari penulisan skripsi ini dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Metode penelitian yang dimaksud meliputi empat aspek, yaitu: tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, dan analisis bahan hukum.

1.4.1. Tipe Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses yang dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi, sehingga dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, serta menemukan aturan hukum guna menjawab masalah hukum yang ada. Menurut Peter Mahmud Marzuki, yang dimaksud dengan penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know-about*. Tipe kegiatan *know-how* ialah penelitian hukum yang dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.⁶

⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum (Cetakan Ke 12)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, hlm. 60.

Dalam penulisan skripsi ini, tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (*Legal Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang - Undang, peraturan - peraturan serta literatur yang berisi konsep – konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam proposal ini.⁷

1.4.2. Pendekatan Masalah

Penelitian hukum memiliki beberapa pendekatan yang dapat dipergunakan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan oleh penulis yaitu pendekatan Perundang – Undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan Perundang – Undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas. Pendekatan peraturan perundang – undangan dilakukan jika pokok permasalahan diarahkan untuk meneliti norma hukum yang ada di dalam satu kesatuan (komperhensif), inklusif dalam satu sistem, dan tersusun hirarkis. Tidak hanya itu pendekatan perundang – undangan juga mensyaratkan bahwa peneliti juga perlu mempelajari landasan filosofis dari setiap peraturan perundang – undangan yang diacunya.⁸

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dari pandangan – pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajarinya, akan menemukan ide – ide yang melahirkan pengertian – pengertian hukum, konsep – konsep hukum, dan asas – asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari

⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Ibid*, hlm 29.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Ibid*, hlm 142.

aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada peraturan untuk masalah yang dihadapi.⁹

1.4.3. Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi sumber – sumber penelitian hukum yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan – bahan hukum primer terdiri dari perundang – undangan, catatan – catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang – undangan dan putusan hakim.¹⁰ Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini terdiri dari:

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia;
5. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum;
6. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum;

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Ibid*, hlm 177.

¹⁰ Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 181.

7. Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/7/PBI/2002 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Rangka Pemberian Kredit oleh Bank dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan – bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen – dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku – buku teks, kamus – kamus hukum, jurnal – jurnal hukum, dan komentar – komentar atas putusan pengadilan¹¹, sehingga dapat memberikan petunjuk ke arah mana penulis dapat melangkah. Pada penulisan ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku teks, karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan, pendapat para ahli dan sarana lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Disamping sumber – sumber penelitian yang berupa bahan – bahan hukum, peneliti hukum juga dapat menggunakan bahan – bahan non hukum apabila dipandang perlu. Bahan – bahan non hukum dapat berupa buku – buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan atau laporan – laporan penelitian non hukum dan jurnal – jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.¹²

1.4.4. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu cara yang dipergunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan, proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu:¹³

¹¹ Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi, 2015, *Ibid*, hlm 181.

¹² Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi, 2015, *Ibid*, hlm 183 – 184.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Op.Cit.*, hlm 214.

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal –hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan – bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan – bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan – bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah dalam penelitian hukum, dilakukan dengan langkah-langkah mengidentifikasi fakta hukum untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan non hukum sekiranya dipandang mempunyai relevansi, melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan, menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dalam menjawab isu hukum, dan memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul tersebut disusun secara sistematis dan terarah dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus dan diharapkan memberikan preskripsi tentang apa yang harus ditetapkan berkaitan dengan permasalahan yang terkait.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

3.1. Prinsip Kehati-Hatian

3.1.1. Pengertian Prinsip Kehati-Hatian Bank

Setiap bank diwajibkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit kepada perusahaan-perusahaan dan masyarakat untuk kepentingan pembiayaan. Hal ini didasarkan karena resiko yang sangat tinggi dalam melakukan pemberian kredit sebagai usaha utama bank. Selain itu kegagalan dibidang kredit dapat berakibat pada terpengaruhnya kesehatan dan kelangsungan usaha bank sendiri. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam seluruh kegiatan perbankan merupakan salah satu cara untuk menciptakan perbankan yang sehat, yang pada gilirannya akan berdampak positif terhadap perekonomian secara makro.

Prinsip kehati-hatian merupakan suatu prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Hal ini disebutkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Kemudian disebutkan pula dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa bank wajib melakukan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian (ayat (2)) dan bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank (ayat (3)).¹⁴

¹⁴Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 18-19.

Prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit secara tersirat diatur dalam Pasal 8 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

3.1.2. Macam-Macam Prinsip Kehati-Hatian

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus memperhatikan asas – asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati – hatian. Untuk itu sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap berbagai aspek. Bank dapat mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrumen analisa yang terkenal dengan *the five C of credit analysis* atau prinsip 5C, yaitu:¹⁵ *Character, Capital, Capacity, Collateral, dan Condition of Economy*. Selain itu dalam analisa pemberian kredit, bank juga menggunakan prinsip 7P dan 3R, antaranya adalah *Party, Personality, Purpose, Prospect, Payment, Profitability, Protection*. Prinsip 3R antara lain *Return, Repayment, dan Risk Bearing Ability*. Dari ketiga prinsip tersebut semua prinsip harus dilakukan oleh bank sebelum memberi kredit, agar bisa memutuskan apakah kredit tersebut layak diberikan atautakah tidak. Dengan demikian hal ini bisa meminimalisir agar suatu hari apabila debitur wanprestasi, pihak bank tidak rugi.

¹⁵Zulkifli Zaini, 2016, *Loc.Cit.*, hlm. 246.

3.2.Kredit

3.2.1. Pengertian Kredit

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berawal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditor dalam hubungan perkreditan dengan debitor mempunyai kepercayaan, bahwa debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan. Dalam masyarakat umum istilah kredit sudah tidak asing lagi dan bahkan dapat dikatakan populer dan merakyat, sehingga dalam bahasa sehari-hari sudah dicampur-baurkan begitu saja dengan istilah utang.¹⁶

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11 adalah sebagai berikut

“Kredit penyediaan uang atau 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 jumlah bunga.”

Seiring dengan perkembangan transaksi keuangan dalam era globalisasi yang menyebabkan semakin terintegrasinya produk dan jasa keuangan yang dilakukan bank, sehingga pengertian kredit semakin diperinci dan diperluas. Hal tersebut dapat ditemukan di antaranya dalam:

1. Ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum:

“Kredit adalah penyediaan uang atau 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, termasuk:

¹⁶Rachmadi Usman, 2003, *Op.Cit.*, hlm. 236.

- a. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
 - b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
 - c. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.”
2. Ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum:

“Kredit adalah penyediaan uang atau 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, termasuk:

- a. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
 - b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
 - c. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.”
3. Ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/7/PBI/2002 tentang Prinsip Kehati-Hatian dalam Rangka Pemberian Kredit oleh Bank dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional:

“Kredit adalah penyediaan uang atau 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, termasuk:

- a. Pembelian surat berharga nasabah yang dilengkapi dengan *Note Purchase Agreement* (NPA);
- b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka anjak piutang.”

3.2.2. Unsur-Unsur Kredit

Intisari dari kredit adalah unsur kepercayaan, unsur yang lainnya adalah mempunyai sifat atau pertimbangan saling tolong menolong. Selain itu dilihat oleh pihak kreditur unsur yang penting dalam kegiatan kredit sekarang ini, adalah untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontraprestasi, sedangkan bagi debitur adalah adanya bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi yang diberikan oleh kreditur. Hanya saja antara prestasi dengan kontraprestasi tersebut ada suatu masa yang memisahkannya, sehingga ada tenggang waktu tertentu. Kondisi ini

mengakibatkan adanya resiko berupa ketidakpastian, dan karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.¹⁷

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan terdapat beberapa unsur perjanjian kredit, yaitu:

1. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu;
2. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain;
3. Terdapat kewajiban pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu;
4. Pelunasan utang yang disertai dengan bunga.

Unsur pertama dari kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu. Uang di dalam perjanjian kredit seyogianya ditafsirkan sebagai sejumlah dana (tunai dan saldo rekening giro), baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing. Di dalam pengertian "penyediaan tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu" adalah cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari, pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang (*factoring*), dan pengambilalihan (pembelian) kredit atau piutang dari pihak lain seperti negosiasi hasil ekspor.¹⁸

Unsur kedua dari kredit adalah persetujuan atau kesepakatan antara bank dan debitur. Sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, agar suatu perjanjian menjadi sah diperlukan empat syarat, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, terdapat objek tertentu, dan ada suatu kausa yang halal. Selain kesepakatan antara debitur dan kreditur juga diperlukan ketiga syarat tersebut sebagai dasar untuk menyatakan sahnya suatu perjanjian.¹⁹

¹⁷Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia* Cetakan ke-2, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 231.

¹⁸Zulkifli Zaini, 2016, *Loc.Cit*, hlm. 192.

¹⁹Zulkifli Zaini, 2016, *Loc.Cit*, hlm. 192-193.

Unsur ketiga dari kredit adalah adanya kewajiban debitur untuk mengembalikan jumlah keseluruhan kredit yang dipinjam kepada kreditur dalam jangka waktu tertentu. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari adanya hubungan pinjam-meminjam antara debitur dan kreditur.

Unsur keempat dari kredit, adanya pengenaan bunga terhadap kredit yang dipinjamkan. Bunga merupakan nilai tambah yang diterima kreditur dari debitur atas sejumlah uang yang dipinjamkan kepada debitur dimaksud. Selain pengertian mengenai kredit sebagaimana dimaksud di atas, dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan juga dikenal adanya pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang merupakan bentuk penyediaan dana yang dilakukan oleh bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.²⁰

3.2.3. Jenis Kredit

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, 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 masyarakat banyak. Kredit merupakan sebuah penyaluran dana dari unit surplus (yang memiliki banyak dana) ke unit defisit (yang memerlukan dana), dimana bank bertindak sebagai lembaga *intermediary* yang menjembatani antara kedua unit tersebut.²¹ Dalam penyaluran dananya, bank memiliki berbagai macam jenis kredit. Jenis kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria, yaitu dari kriteria lembaga pemberi – penerima kredit, jangka waktu serta penggunaan kredit, dari segi jaminan, atau dari berbagai kriteria lainnya.

²⁰ Zulkifli Zaini, 2016, *Loc.Cit*, hlm. 193.

²¹ Zulkifli Zaini, 2016, *Loc.Cit.*, hlm. 27

Jenis kredit dari segi pemberi – penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaannya kredit di Indonesia terdiri dari:²²

1. Kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi.
2. Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank – bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.
3. Kredit langsung, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah, atau semi pemerintah.

Kredit ditinjau dari segi kegunaannya, dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam, antara lain:²³

1. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada debitor untuk keperluan konsumsi, seperti kredit profesi, kredit perumahan, dan lain – lain.
2. Kredit Produktif, yang terdiri dari:
 - a. Kredit Investasi, yaitu kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitasi perusahaannya.
 - b. Kredit Modal Kerja, merupakan kredit yang diberikan oleh bank untuk membantu kebutuhan modal kerja usaha debitor.

Kredit ditinjau dari segi jangka waktunya, dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) macam, antara lain:²⁴

1. Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.
2. Kredit jangka menengah, yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun.
3. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

Kredit ditinjau dari segi jaminannya, dapat dibedakan, antara lain meliputi:²⁵

²²Zulkifli Zaini, 2016, *Loc.Cit*, hlm. 234.

²³Rachmadi Usman, 2003, *Loc.Cit.*, hlm. 239-240.

²⁴Muhammad Djumhana, 1996, *Loc.Cit.*, hlm. 237.

²⁵Muhammad Djumhana, 1996, *Loc.Cit.*, hlm. 237-238.

1. Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko, yaitu kredit yang dilakukan tanpa adanya jaminan. Dalam hal ini bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Kredit dengan jaminan, yaitu kredit yang diberikan pihak kreditur mendapat jaminan, bahwa debitur dapat melunasi hutangnya. Dalam hal ini pihak kreditur mendapat jaminan berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.

3.3. Agunan

3.3.1. Pengertian Agunan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan istilah agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu bahwa “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”²⁶

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Jadi, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari jaminan menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu:

1. Jaminan tambahan;
2. Diserahkan oleh debitur kepada bank;
3. Untuk mendapat fasilitas kredit atau pembiayaan.

²⁶ Arhem, 2008, *Prinsip-Prinsip Dasar Agunan* melalui <http://hukumperbankan.blogspot.com/2008/12/prinsip-prinsip-dasar-agunan-atau.html>, diakses pada tanggal 28 Oktober 2018, pukul 23.45 WIB.

Jadi, di dalam praktik perkreditan yang sesungguhnya ternyata agunan sebagai jaminan tambahan sebenarnya merupakan hal yang sangat diutamakan oleh bank daripada sekedar jaminan berupa keyakinan bahwa debiturnya akan membayar kembali kredit tersebut.

3.3.2. Jenis – Jenis Agunan

Dalam Hukum Jaminan dikenal adanya Jaminan Umum dan Jaminan Khusus. Jaminan Umum diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan “segala kebendaan si berpiutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Berdasarkan aturan ini dapat diketahui bahwa semua harta benda debitur dapat dijadikan jaminan utang, meskipun dalam perjanjian utang piutang tersebut tidak diikuti dengan perjanjian jaminan.²⁷

Jaminan Khusus terdiri dari dua macam, yaitu: (a) Jaminan Perorangan, dan (b) Jaminan Kebendaan. Jaminan Perorangan atau Penanggungan diatur dalam Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang (kreditor), mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berpiutang (debitur) manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”.²⁸

Jaminan Kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.²⁹ Jaminan Kebendaan meliputi:

1. Jaminan Gadai
2. Jaminan Fidusia
3. Jaminan Hak Tanggungan
4. Jaminan Hipotek
5. Jaminan Resi Gudang

Menurut **Soeyatno**, dalam pengikatan jaminan kredit, harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:³⁰

²⁷ Iswi Hariyani, R. Serfianto D.P., 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, hlm. 73.

²⁸ Iswi Hariyani, R. Serfianto D.P., 2010, *Ibid.*, hlm. 73.

²⁹ Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hlm. 21.

Pembedaan jenis jaminan:

- 1) Jaminan pokok yang terdiri dari barang-barang bergerak maupun tidak bergerak, dan tagihan yang langsung berhubungan dengan aktivitas usahanya yang dibiayai dengan kredit.
- 2) Jaminan tambahan berupa:
 - a. Jaminan pribadi atau jaminan perusahaan yang dibuat secara notariil serta jaminan bank.
 - b. Barang-barang tidak bergerak dan barang-barang bergerak yang tidak dijamin sebagai jaminan pokok pada umumnya berupa sertifikat tanah dari Kantor Pertanahan, BPKB, dan surat-surat bukti kepemilikan lainnya harus disimpan dalam berkas khusus (map warkat kredit) yang disimpan dalam khazanah tahan api.
- 3) Peminjaman dokumen yang telah ada dalam penguasaan bank kepada nasabah tidak diperkenankan. Apabila peminjaman tersebut dimaksudkan untuk keperluan urusan dengan instansi-instansi yang berwenang, nasabah dapat meminta bantuan kepada bank.

Hal-hal tersebut di atas merupakan suatu yang sangat perlu diperhatikan dalam rangka penatausahaan dan pengelolaan kredit perbankan, khususnya di bidang pengikatan agunan sebagai salah satu bentuk dari jaminan tambahan.

3.4.Tanah

3.4.1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah dalam ruang lingkup agraria, merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu

³⁰Soeyatno, *Kelembagaan Perbankan*, Cetakan Ketiga, Jakarta, Gramedia, hlm. 64.

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak Penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.³¹

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.³²

Hukum Tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak Bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat Hukum Adat beraspek publik dan privat, dan hak perseorangan atas tanah beraspek privat. Adapun kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada dua macam asas dalam hubungan hukum antara orang dengan tanah, yaitu:³³

a. Asas Perlekatan (*Accessie*)

Pengertian dari asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan. Bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya.

³¹Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali, hlm. 195.

³²Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenamedia Group, , hlm.11.

³³*Ibid.*, hlm. 12.

Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

b. Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding*)

Pengertian dari asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

3.4.2. Jenis Hak-Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa tanah yang tidak dimiliki oleh orang perorangan atau badan kesatuan, maka tanah tersebut adalah milik dari negara. Tetapi, dalam konsep Undang-Undang Pokok Agraria, tanah di seluruh wilayah Indonesia bukanlah milik Negara Republik Indonesia, melainkan adalah milik seluruh Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria) dan pada tingkatan yang paling tinggi dikuasai oleh Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria). Atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria). Hak-hak atas tanah yang diberikan tersebut memberikan wewenang kepada yang bersangkutan untuk mempergunakannya

(Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria), semuanya dengan memperhatikan akan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial (Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria). Penggunaan tanah tersebut harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, hingga memberikan manfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Kepentingan-kepentingan masyarakat dan perorangan haruslah berada dalam keadaan yang seimbang.³⁴

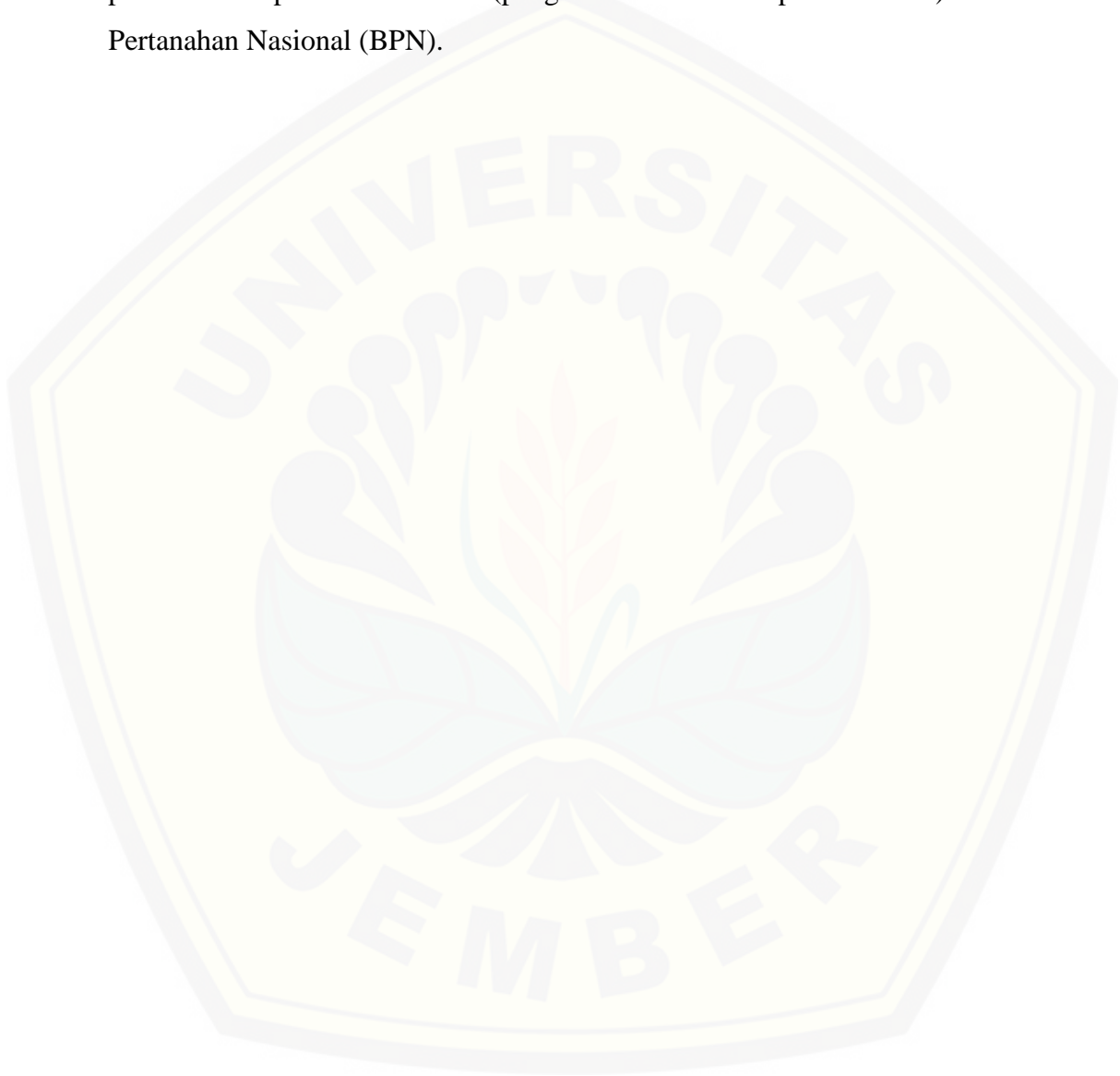
Prinsip-prinsip dasar tersebut menjelaskan hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibedakan pada jenis pemanfaatannya, serta pada pribadi-pribadi hukum yang akan menjadi pemiliknya. Secara umum ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:³⁵

1. Hak milik, merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun temurun, yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963), yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah di mana tanah terletak.
2. Hak Guna Usaha, merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik kepada warga negara Indonesia tunggal maupun badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).
3. Hak Guna Bangunan, merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia.
4. Hak pakai, merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu kepada warga negara Indonesia tunggal, Badan Hukum Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

³⁴ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenada Media, hlm. 24-25.

³⁵ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, *Ibid.*, hlm. 25.

Bukti hak kepemilikannya dari keempat jenis hak atas tanah tersebut berupa sertifikat, masing-masing Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan Sertifikat Hak Pakai (SHP). Penerbitan masing-masing sertifikat tersebut melalui proses permohonan pendaftaran hak (pengurusan sertifikat pertama kali) ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).



BAB 4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis, maka penulis menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk konkrit dari prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit yang harus dilakukan oleh bank, antara lain: Prinsip 5C, yaitu aspek *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condition of Economy*, dan *Collateral*. Prinsip 7P, yaitu aspek *Personality* (Kepribadian), *Purpose* (Tujuan), *Party* (Kelompok usaha/industri), *Payment* (Pembayaran), *Prospect* (Prospek usaha/kegiatan), *Profitability* (Kemampuan menghasilkan keuntungan), *Protection* (Perlindungan/Proteksi). Prinsip 3R, meliputi *Returns*, *Repayment*, *Risk Bearing Ability*. Dari prinsip-prinsip tersebut di atas, bank dapat memperoleh informasi dari Bank *checking* melalui Sistem Informasi Debitur pada Bank Indonesia dan juga terjun langsung ke lapangan untuk menganalisa calon debitur maupun benda yang akan dijadikan agunan.
2. Ada beberapa akibat hukum yang dapat ditimbulkan dari suatu keadaan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan agunan tanah. Akibat hukum bagi debitur, yaitu: Debitur diharuskan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur, Debitur diwajibkan membayar perkara di Pengadilan, apabila wanprestasinya itu sampai ke Pengadilan, dan Debitur wajib memenuhi persetujuan jika hal itu masih dapat dilakukan, atau pembatalan persetujuan disertai pembayaran ganti rugi dan bunga kepada kreditur. Sementara itu bagi kreditur dapat menuntut pemenuhan perikatan dan ganti kerugian. Jadi, dalam hal ini kreditur mempunyai kewenangan untuk menjual tanah yang diberikan hak tanggungan sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
3. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan Bank dalam terjadinya kredit macet dapat melalui 2 (dua) cara, yaitu di luar Pengadilan (Non Litigasi)

dan melalui pengadilan (Litigasi). Dalam hal ini, Bank dapat menyelesaikan di luar pengadilan dengan cara menggunakan Alternatif Penyelesaian Sengketa berupa negosiasi dan pelelangan agunan melalui lelang sukarela yang dilakukan atas itikad baik kedua belah pihak. Apabila dalam hal melalui jalur non litigasi tersebut masih belum dapat diselesaikan, Bank dapat menyelesaikan melalui jalur litigasi melalui pengadilan, dan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan dengan gugatan wanprestasi.

4.2.Saran

Saran yang dapat disampaikan oleh penulis berdasarkan penulisan skripsi ini adalah:

1. Hendaknya bank di dalam memberikan kredit harus menganalisa secara lebih teliti dan mendalam terkait calon debitur, baik latar belakang seseorang tersebut maupun lainnya melalui informasi dari masyarakat sekitar agar benar-benar mengetahui bagaimana sifat dan karakteristik seseorang calon debitur tersebut agar dikemudian hari tidak merugikan bank.
2. Hendaknya Bank dalam melakukan analisa agunan tanah tidak hanya sekedar melihat tanah beserta sertifikatnya, akan tetapi harus lebih teliti dan mengecek segala kelengkapan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), agar mengetahui apakah tanah tersebut tidak sedang disengketakan dan layak dijadikan sebagai agunan.
3. Hendaknya penyelesaian kredit macet oleh bank apabila masih bisa diselesaikan melalui jalur non litigasi, sebaiknya dilakukan secara mediasi (muyawarah) berdasarkan itikad baik dan mengambil jalan ke luar agar kedua pihak tidak merasa dirugikan. Apabila masih tidak bisa menyelesaikan baru perkara perdata tersebut diselesaikan melalui Pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Dyah Othorina Susanti, dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika.

Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali.

Gatot Supramono, 2006, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta, Rineka Cipta.

Iswi Hariyani, R. Serfianto D.P., 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia.

Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani, R. Serfianto DP, 2018, *Credit Top Secret Buku Pintar Perjanjian Kredit dan Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta, Penerbit Andi.

Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Mahesa Jati Kusuma, 2012, *Hukum Perlindungan Nasabah Bank Upaya Bank Melindungi Nasabah Bank Terhadap Tindak Kejahatan ITE Di Bidang Perbankan*, Bandung, Nusa Media.

Muhammad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.

Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*. Cet. Ke-12, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup.

Rachmadi Usman, 2003, *Aspek – Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama.

Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, Bandung, Mandar Maju.

Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia.

Susanti Adi Nugroho, 2015, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Jakarta, Prenadamedia Group.

Sutarno, 2009, *Aspek – Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV Alfabeta.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana Prenamedia Group.

Zulkifli Zaini, 2012, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama.

B. Peraturan Perundang – Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632) Jakarta.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790) Jakarta.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 142 Tahun 2008, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4901) Jakarta.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/7/PBI/2002 tentang Prinsip Kehati
Hatian dalam Rangka Pemberian Kredit oleh Bank dari Badan
Penyehatan Perbankan Nasional.

C. Internet

Drbanker, 2013, *Analisa Jaminan dan Agunan Kredit* melalui <https://www.google.co.id/amp/bankernote.com/analisa-jaminan-danagunan-kredit/amp/>, diakses pada tanggal 15 November 2017, pukul 22.00 WIB.

Pengertian Menurut Para Ahli, *Pengertian Somasi dan Contohnya* melalui <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-somasi-dan-contohnya/>, diakses pada tanggal 13 Mei 2018 pukul 22.15 WIB.

Arhem, 2008, *Prinsip-Prinsip Dasar Agunan* melalui <http://hukumperbankan.blogspot.com/2008/12/prinsip-prinsip-dasar-agunan-atau.html>, diakses pada tanggal 28 Oktober 2018, pukul 23.45 WIB.