IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

TESIS

PELANGGARAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM PELAKSANAAN PEMBERIAN FASILITAS KREDIT BERDASARKAN *COVERNOTE* (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR : 107/Pdt.G/20020/PN.Gpr)

OLEH

WILUJENG JAUHARNANI, S.H.
NIM. 031824253064

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

TESIS

PELANGGARAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK DALAM PELAKSANAAN PEMBERIAN FASILITAS KREDIT BERDASARKAN *COVERNOTE* (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR: 107/Pdt.G/20020/PN.Gpr)

TESIS

Diajukan untuk Memperolah Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga

Oleh:
WILUJENG JAUHARNANI, S.H.
NIM. 031824253064

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 26 April 2022

Dosen Pembimbing Utama:

Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H.
NIP. 196010301987012001

Dosesn Pembimbing Kedua:

Dr. Ghansham Anand, S.H.,MKn.
NIP. 19840152014041003

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Dr.Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan diHadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 26 April 2022

TIM PENGUJI TESIS:

Ketua : **Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.**
NIP. 196702261993032001

Anggota :
1. **Dr. Nurwahjuni, SH. M.H.**
NIP. 196010301987012001
2. **Dr. Ghansham Anand, SH. MKn.**
NIP. 19840152014041003
3. **Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.**
NIP. 198003202005012002
4. **Oemar Moechthar, S.H., MKn.**
NIP. 198909242015041001

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wilujeng Jauharnani, S.H.
NIM : 031824253064

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan *(plagiarism)* dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 26 April 2022

Yang membuat pernyataan,



Wilujeng Jauharnani, S.H.

NIM. 031824253064

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

MOTTO

"Jujur itu HEBAT"

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

ABSTRAK

Prinsip kehati-hatian merupakan pedoman dalam tata kelola dan operasional perbankan, salah satunya adalah menerapkan 5'C principal sebagai filter awal untuk menganalisis kelayakan pemberian kredit kepada calon debitor, dan tidak terlepas dari peraturan Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan serta ketentuan hukum yang berlaku. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis prinsip kehati-hatian sebagai dasar dalam pemberian kredit dan upaya hukum bank dalam penyelesaian kredit bermasalah, pada bank BPR Surya Artha Guna Mandiri di Kabupaten Kediri. Metodologi penelitian yang digunakan adalah yuridis normative yaitu dengan pendekatan kepada undang-undang yang berlaku, *conceptual approach* dan *case approach*. Hasil penelitian ditemukan bahwa ada pelanggaran terhadap implementasi 5'C *principal* antara lain *character* dan *collateral*, debitor wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran dan tidak kooperatif yang berakibat obyek agunan belum bisa didaftarkan Hak Tanggungan, sehingga kedudukan bank hanya sebagai Kreditor konkuren seharusnya sebagai pemegang hak kebendaan (hak preferen). Mitigasi risiko yang dilakukan oleh Bank/Kreditor adalah Non Litigasi yaitu gugatan wanprestasi ke Pengadilan dengan alat bukti yang digunakan adalah Perjanjian Kredit dan unsur-unsur gugatan lainnya. Implementasi prinsip kehati-hatian dalam proses analisis kelayakan pemberian kredit sangat penting untuk menghindari resiko kredit macet dikemudian hari, sedangkan untuk penyelesaian kredit bermasalah dengan gugatan di pengadilan sebaiknya dihindari karena membutuhkan waktu dan biaya yang mahal.

Kata Kunci: 5'C Principal; Bank; Kredit macet ; Litigasi

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

ABSTRACT

The precautionary principle is a guideline in banking governance and operations, one of which is applying the 5'C principal as an initial filter to analyze the feasibility of providing credit to prospective debtors, and is inseparable from Bank Indonesia regulations, the Financial Services Authority and applicable legal provisions. The purpose of this study was to analyze the precautionary principle as the basis for providing credit and bank legal remedies in resolving non-performing loans, at the Surya Artha Guna Mandiri BPR bank in Kediri Regency. The research methodology used is normative juridical, namely with an approach to applicable laws, conceptual approach and case approach. The results of the study it was found that there were violations of the implementation of 5'C principals, including character and collateral, the debtor defaulted because he did not carry out the installment payment obligations and was not cooperative which resulted in the object of the collateral not being able to register Mortgage Rights, so that the position of the bank only as a concurrent creditor should be as a holder. property rights (preference rights).The risk mitigation carried out by the Bank/Creditor is Non-Litigation, namely a lawsuit for default to the Court with the evidence used is the Credit Agreement and other elements of the lawsuit. The implementation of the precautionary principle in the credit feasibility analysis process is very important to avoid the risk of bad credit in the future, while the settlement of non-performing loans with a lawsuit in court should be avoided because it takes time and is expensive.

Keywords: *5'C Principal; Bank; Bad credit ; Litigation*

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, puji dan syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-NYA pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul: Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Pelaksanaan Pemberian Fasilitas Kredit Berdasarkan *Covernote* (Analisis Putusan Pengadilan Nomor : 107/Pdt.G/20020/PN.Gpr). Tesis ini ditulis dalam rangka memunuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan program Pascasarjana Universias Airlangga.

Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis berterimakasih kepada semua pihak yang secara langsung dan tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian tesis ini. Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof.Dr.Mohammad Nasih,S.E.,M.T.,A.K. selaku Rektor Universitas Airlangga.
2. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. Ibu Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II, beliau-beliau yang tiada henti-hentinya memberi bimbingan kepada penulis.
4. Para Dosen Penguji, antara lain Ibu Dr.Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H., Ibu Dr.Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. (sekaligus sebagai Koordintor Program Studi Magister Kenotariatan), dan Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn., yang sudah berkenan meluangkan waktu untuk menguji, memberikan arahan serta petunjuk agar menjadi alumni yang mumpuni dalam keilmuan dan bermasyarakat dengan baik.
5. Dosen-Dosen Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, yang mendidik dan mengajar Penulis, selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan.
6. Ibu Ria Setiawati, S.H., M.H., LL.M., selaku dosen wali, yang memberikan support dan semangat.
7. Keluarga yang senantiasa memberikan doa, support dan semangat untuk penulis, antara lain suami dan putra-putra tercinta.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

8. Staff dan Karyawan Sekretariat Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga..

Penulis menyadari bahwa tidak ada yang sempurna termasuk dalam penulisan tesis ini, pada saat proses pembuatannya tidak terlepas dari khilaf dan kekurangan, terimakasih sebesar-besarnya atas peran serta bapak/ibu Dosen Pengajar, Dosen Pembimbing dan Dosen Penguji yang sudah memberikan masukan / kritik guna menyempurnakan Tesis ini agar tersaji dengan baik.

Penulis berharap dengan tesis ini mudah-mudahan dapat memberikan sumbangsih sebagai bahan bacaan pendidikan yang selalu menghadapi tantangan seiring dengan tututan jaman.

Surabaya, 26 April 2022

Penulis,

Wilujeng Jauharnani, S.H.
NIM. 031824253064

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

Burgelijk Wetboek

Undang-Undang Nomor : 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,

Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor : 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa keuangan.

Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 18/POJK/2016 tentang Penerapan Manajemen Resiko

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 42/POJK.03/2017 tentang Kebijakan Perkreditan atau pembiayaan bank.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 032/POJK.03/2018 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit atau Pembiayaan.

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 34/SE-OJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Resiko Pada Bank.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
LEMBAR PENGESAHAN iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS v
MOTTO vi
ABSTRAK vii
KATA PENGANTAR ix
DAFTAR PERUNDANG - UNDANGAN xi
DAFTAR ISI xii

BAB I PENDAHULUAN 1
1.1. Latar Belakang 1
1.2. Rumusan Masalah 16
1.3. Tujuan Penelitian 16
1.4. Manfaat Penelitian 17
1.5. Keaslian Penelitian 17
1.6. Metode Penelitian 18
1.6.1. Jenis Penelitian 18
1.6.2. Pendekatan Masalah 19
1.6.3. Sumber bahan Hukum 20
1.6.4. Prosedur Pengumpulan bahan hukum 21
1.6.5. Analisis Bahan hukum 22
1.7. Pertanggungjawaban Sistematika 22

BAB II PRINSIP KEHATI-HATIAN SEBAGAI DASAR PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN 24
2.1. 5'c Principal Sebagai Salah Satu Wujud Prinsip kehati-hatian 24
2.1.1. Agunan Sebagai *Second Way Out* Bagi Bank/Kreditor 40
2.1.2. Manajemen Perkreditan 44
2.2 Peran Notaris dalam Perjanjian Kredit 50

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

BAB III. UPAYA BANK DALAM PENYELESAIAN KREDIT YANG BERMASALAH 76

3.1. Langkah Preventif dan Represif Bank (Kreditor) Terhadap Penyelesaian Kredit Bermasal 76

3.1.1 Mitigasi Risiko Untuk Mencegah NPL Terhadap *Portfolio* Kredit Yang Sehat 79

3.1.2. Gugatan Bank/Kreditor Akibat Wanprestasi 86

3.2. Analisis Putusan Pengadilan 94

BAB IV PENUTUP 100

4.1. Kesimpulan 100

4.2. Saran 100

DAFTAR BACAAN

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUSFAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Peran serta perbankan sebagai salah satu penopang perekonomian suatu Negara memiliki fungsi intermediasi, yaitu menyimpan dan menyalurkan dana nasabah. Artinya jika sebuah bank yang mengalami kegagalan maka akibat yang ditimbulkan akan berpengaruh terhadap nasabah, perusahaan, maupun lembaga yang menyimpan atau menginvestasikan dananya di bank tersebut. Perbankan sebagai lembaga keuangan berorientasi bisnis melakukan berbagai transaksi , antara lain transaksi perbankan yang utama yaitu menghimpun dana *(funding)* dan menyalurkan dana *(lending),* di samping itu transaksi perbankan lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana adalah memberikan jasa-jasa bank lainnya *(services).*[1]

Produk Bank meliputi simpanan, kredit, dan jasa perbankan. Adapun dana yang dihimpun dalam bentuk simpanan di antaranya giro, tabungan, deposito dan sertipikat deposito. Kemudian dana yang dihimpun akan disalurkan dalam bentuk kredit di antaranya kredit modal kerja, kredit investasi, kredit investasi, kredit konsumtif, dan produk jasa layanan perbankan lainnya. Kinerja perbankan yang profesional akan mampu menjaga asset bank dengan baik, dan menyumbang profit yang besar namun perbankan tidak hanya berorientasi untuk mendapatkan

[1]Trisadini Prasastinah Usanti, *Prinsip Kehati-hatian Pada Transaksi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2013, h.1.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

profit semata, melainkan juga perlu menjaga stabilitas suatu Negara. Oleh karenanya bank harus dapat membangun kepercayaan masyarakat, khususnya terkait tugas dan fungsinya sebagai *intermediary institution* antara pihak yang kelebihan dana *(surplus of funds)* dan pihak yang kekurangan dana *(lack of funds).* Kegiatan usaha perbankan merupakan bisnis yang penuh risiko dan prinsip kehati-hatian *(prudent banking principles)* sebagai salah satu prinsip sebagai antisipasi atas risiko dalam dunia perbankan yang kemungkinanya akan terjadi resiko di kemudian hari.[2]

Berdasarkan Pasal 1 butir 2 Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan), 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. Bertitik tolak dari posisi strategis tersebut, bahwa perbankan di Indonesia dibangun dengan tujuan untuk menunjang pelaksanaan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. [3]

Kredit merupakan salah satu usaha yang dikelola oleh perbankan dan bermanfaat untuk seluruh lapisan masyarakat, baik perorangan maupun badan hukum, dari usaha kecil (mikro), usaha skala menengah, maupun korporasi (pinjaman sindikasi) masing-masing pembiayaan berdasarkan limit kredit dan

---

[2] Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia,* Citra Aditya, Jakarta, 1993, h.1,

[3] Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Revka Putra Media, Surabaya, h.1, dalam Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Kencana, Jakarta, 2017, h. 7

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

segmentasinya. Sehingga kredit merupakan salah satu produk yang menyumbang profit terbesar bagi bank/kreditor, bilamana dalam tata kelola dan pelaksanaannya ditunjang dengan kinerja yang profesional agar senantiasa dapat menjaga *portfolio* kredit yang sehat. Kredit merupakan salah satu kegiatan perbankan yang diatur secara khusus dalam beberapa perundang-undangan, pembiayaan kredit yang disalurkan oleh bank dalam bentuk *plafond* kredit yang dapat dipergunakan sesuai kepentingan debitor berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam yang tertuang dalam perjanjian kredit dengan bank sebagai kreditor.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, di antaranya jumlah maksimal kredit, suku bunga pinjaman, provisi, biaya administrasi, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, jadwal pelunasan dan jaminan kredit. Beberapa persyaratan pemberian kredit tersebut disesuaikan dengan tujuan dan jenis fasilitas kredit yang diperoleh debitor apakah dalam bentuk kredit modal kerja, kredit investasi, kredit konsumtif, atau jenis pembiayaan lainnya sesuai dengan kebijakan internal bank.

Untuk menjembatani perbuatan hukum antara debitor dengan kreditor kesepakatan pinjam meminjam kedua belah pihak dituangkan dalam perjanjian kredit dan diperlukan jaminan untuk memberikan kepastian pengembalian, dan syarat-syarat yang disepakati sesuai dengan yang diperjanjikan antara debitor dengan kreditor (Bank). Perjanjian kredit merupakan hubungan hukum yang mengikatkan para pihak yaitu debitor dan kreditor dalam satu perikatan hukum yang menimbulkan hubungan hukum di antara keduanya (hak dan kewajiban para pihak). Debitor sebagai peminjam mempunyai kewajiban harus mengembalikan

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

utangnya pada saat jatuh tempo yang disepakati, sedangkan bank dalam hal ini sebagai kreditor (yang memberi pinjaman) berhak atas pembayaran atau pengembalian atas piutangnya dengan tambahan kewajiban administrasi, antara lain bunga, provisi, dan biaya administrasi.

Definisi perjanjian kredit tertuang pada Pasal 1 butir 11 Undang-undang Perbankan, dengan menggunakan terminologi kredit, yaitu:

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

Berdasarkan Pasal 8 Undang-undang Perbankan disebutkan bahwa:

(1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
(2) Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Penyaluran kredit dan produk jasa bank lainnya adalah dalam rangka untuk memberikan layanan kepada masyarakat serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. M.Bahsan[4] menyebutkan bahwa bank sebagai badan usaha yang wajib dikelola berdasarkan prinsip kehati-hatian tidak terlepas dari ketentuan hukum yang berlaku agar dapat mengamankan dan melindungi kepentingannya. Bank dalam menyalurkan berupa tanah/bangunan, karena secara ekonomi memiliki prospek yang memberikan keuntungan sebagai

[4] M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, h 70

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

pembayaran atas utang bilamana debitor wanprestasi atas kewajibannya sebagai nasabah bank.

Tujuan dari diberlakukan prinsip kehati-hatian tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat, selalu dalam keadaan *liquid, solvent* dan menguntungkan *(profitable).*[5] Pengaturan mengenai prinsip kehati-hatian tertuang dalam Pasal 2 Undang-undang Perbankan, yang menyatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Merujuk pada Pasal 29 Ayat (2) Undang-undang Perbankan yang menyatakan bahwa bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

Menurut Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal,[6] penerapan prinsip kehati-hatian dalam dunia perbankan dimaksudkan untuk menjaga kepercayaan masyarakat penyimpan dana dan terciptanya perbankan yang sehat. Salah satu cara dalam pelaksanaan prinsip kehati-haitan yaitu dengan menerapkan prinsip mengenal nasabah, yang dikenal dengan *know your customer (KYC)* dianggap penting sebagai salah cara untuk melindungi kesehatan bank.

KYC principle pertama kali diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 3/10/PBI/2001 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah dengan tujuan untuk mengetahui identitas nasabah, memantau kegiatan transaksi nasabah

[5] Sutan Remy Sjadeini, dalam Trisadini P. Usanti dan Abd.Shomad, 2017, *Op.cit.*, h. 128

[6] Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Perkreditan Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, h.141

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

termasuk pelaporan transaksi yang mencurigakan. PBI ini kemudian diubah dengan PBI No. 5/21/PBI/2003, yang mengatur:

a. bahwa dalam menjalankan kegiatan usaha, bank menghadapi berbagai risiko usaha;
b. bahwa dalam menjalankan kegiatan usaha, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian;
c. bahwa salah satu upaya melaksanakan prinsip kehati-hatian adalah penerapan prinsip mengenal nasabah;
d. bahwa berdasarkan hal tersebut diatas perlu diatur ketentuan tentang penerapan prinsip mengenal nasabah dalam suatu Peraturan Bank Indonesia.[7]

Secara harafiah, istilah "*prudent*" dalam Bahasa Indonesia dapat diartikan sebagai "bijaksana" ataupun "hati-hati". Dengan demikian, terminologi "Prudent" adalah pemahaman terkait ketentuan hukum/standarisasi untuk bertindak dengan memperhatikan standar kebijakan untuk mengantisipasi resiko/kerugian terhadap pelaksanaan kinerja perbankan baik bagi *stakeholders*, nasabah, dan kreditor. Wujud implementasinya adalah dengan melaksanakan analisa pemberian kredit dengan benar, menerapkan manajemen resiko dan taat terhadap kepatuhan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Penelitian ini akan dibahas mengenai pelanggaran prinsip kehati-hatian bank dalam pelaksanaan pemberian fasilitas kredit berdasarkan *covernote* atas kasus gugatan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Surya Artha Guna Mandiri, berdasarkan kasus hukum yang tertuang pada Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri No. 107/ Pdt.G /2020 /PN.Gpr, tanggal 4 Januari 2021 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus dalam putusan pengadilan tersebut telah memutus perkaran gugatan yang diajukan oleh Bank Perkreditan Rakyat

[7] *Ibid.*, h.141

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Surya Artha Guna Mandiri (Penggugat),[8] dengan identitas para pihak sebagai berikut:

Penggugat : PT. Bank Perkreditan Rakyat Surya Artha Guna Mandiri

Berkedudukan di Jl. Soekartno Kabupaten Kediri.

Tergugat I, II : Hengky Tjahjono dan Dessy Olivia (Pembeli)

Tergugat III : Mudhofar (Penjual)

Turut Tergugat: Dely Cahjono, Notaris/PPAT berkedudukan di Kediri

Kronologisnya bahwa pada tanggal 21 November 2018, Bank Perkreditan Surya Artha Guna Mandiri selanjutnya disebut PT. BPR SAGM (Penggugat) menyetujui permohonan kredit yang diajukan oleh Hengky Tjahjono dan Dessy Olivia (Tergugat I dan II) untuk pembelian sebidang tanah milik Mudhofar (Tergugat III) dengan nilai *plafond* kredit sebesar Rp.900.000.000.- (sembilan ratus juta rupiah), dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1372/Ds.Doko, seluas 618 M^2 atas nama Mudhofar (Tergugat III). Persetujuan kedua belah pihak dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 1.2008009/AGM/-RK/KT/XII/18 tertanggal 21 November 2018, bunga pinjaman 2% per bulan atau 24% per tahun, jangka waktu 12 bulan (terhitung sejak tertanggal 21 November 2018 sampai 20 November 2019).

Persetujuan kredit dengan mekanisme *Take Over* yaitu pengoperan kredit atau pelunasan *outstanding* pinjaman Penjual (Tergugat III) sekaligus pengambilan jaminan dari bank Muamalat untuk dialihkan dan dibukukan ke Bank BPR SAGM atas nama debitor Hengky Tjahjono dan istrinya (Tergugat I, II). Pengikatan kredit dilaksanakan oleh Dely Cahyono selaku Notaris-PPAT

[8] Direktori Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri No. 107/ Pdt.G/2020/PN.Gpr, tanggal 4 Januari 2021, diunduh pada tanggal 5 Januari 2022

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

(Turut Tergugat) yang ditunjuk untuk membuat Akta Perjanjian Kredit antara Debitor dengan Kreditor beserta Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). *Covernote* dibuat oleh Dely Cahyono (Turut Tergugat) yaitu *Covernote* No. 01/Cov/XI/18 tanggal 19 November 2018 dan *Covernote* No. 02/Cov/I/19 tanggal 04 Januari 2019, karena masih ada proses penyelesaian pekerjaan yang belum selesai. Atas dasar *covernote* tersebut PT. Bank BPR SAGM mencairkan fasilitas kredit yang diajukan oleh Tergugat I dan II, kemudian dana dari pencairan kredit digunakan untuk melunasi kredit sekaligus pengambilan jaminan yang menjadi agunan kredit di Bank Muamalat.

Dalam perjalanannya, debitor (Tergugat I, II) melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana yang disepakati diawal, dan pihak Kreditor (BPR SAGM/Penggugat) telah memberikan surat peringatan sebagai berikut:

a. Surat peringatan I , tanggal 31 Juli 2019;
b. Surat peringatan II , tanggal 24 Maret 2020;
c. Surat Peringatan III, tanggal 6 Agustus 2020;
d. Surat Peringatan IV, tanggal 19 Desember 2019.

Dalam kasus ini, penjual belum menanda tangani Akta Jual Beli, sehingga jaminan tidak dapat diproses balik nama ke atas nama pembeli. Jaminan tidak dapat didaftarkan Hak Tanggungan ke kantor pertanahan karena jaminan Sertipikat Hak Milik masih atas nama penjual. Permasalahan yang timbul yaitu: pihak debitor wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya yaitu pembayaran angsuran baik pokok, bunga dan denda sampai dengan akhir kredit;

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

agunan belum dibalik nama ke atas nama debitor, karena belum ada Akta Jual Beli yang ditanda tangani oleh debitor dan penjual. Terdapat indikasi pihak penjual tidak mau menanda tangani akta jual beli tanpa alasan yang jelas; agunan tidak dapat dieksekusi untuk pembayaran pinjaman, karena tidak didaftarkan Hak Tanggungan.

BPR SAGM melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri, karena debitor wanprestasi, dan gugatan dikabulkan oleh Pengadilan Negeri dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah wanprestasi terhadap Penggugat.
3. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar utangnya yang hingga gugatan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri sebesar Rp.1.026.135. 577.-
4. Menyatakan sah *covernote* No. 01/COV/XI/2018 tanggal 19 November 2018 dan *covernote* No. 02/COV/I//2019, tanggal 4 Januari 2019 yang diterbitkan Turut Tergugat (Notaris) kepada Penggugat (Bank).
5. Menyatakan sah bahwa sebidang tanah beserta bangunan bersertipikat Hak Milik No. 1372/Ds. Dok/ Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri atas nama Drs. Mudhofar adalah obyek jaminan utang Tergugat I dan II kepada Penggugat dan dapat dijual secara umum melalui lelang sesuai ketentuan peraturan yang berlaku tentang lelang.
6. Menghukum Tergugat III dan Turut Tergugat untuk patuh/tunduk pda putusan perkara ini.
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan gugatannya.
8. Menghukum debitor (Tergugat I, II) dengan tetap membayar sesuai *outstanding* pinjaman.
9. Menyatakan sah *covernote* yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT (Turut tergugat)
10. Menyatakan bahwa agunan/jaminan akan dijual melalui lelang.

Dalam kasus tersebut, telah ditemukan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian, salah satunya adalah prinsip 5C yang merupakan filter awal dalam analisis kelayakan pemberian kredit kepada debitor. *Pertama,* BPR SAGM tidak melakukan analisis (5C) yang mendalam terkait kelayakan permohonan kredit

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

calon debitor, yang meliputi *character dan collateral*. Dalam hal *character*, debitor tidak melaksanakan pembayaran angsuran hingga menjadi kredit macet, tidak ada itikad baik debitor untuk menyelesaikan kewajibannya dan bertindak tidak kooperatif ketika dilakukan penyelesaian non litigasi untuk menyelesaikan secara damai atas utangnya. Dalam hal *collateral*, bank tidak dapat mengeksekusi obyek tersebut karena Hak Tanggungan belum lahir. *Kedua*, Terkait obyek yang belum didaftarkan hak tanggungan (Hak Tanggungan tidak akan lahir bila belum dilakukan proses AJB dan APHT). Karena Akta Jual Beli tidak dilaksanakan, maka bank tidak dapat memiliki agunan yang *safety* artinya sewaktu-waktu dapat dijual sebagai sumber pembayaran atas utang debitor.

BPR SAGM seharusnya dapat berhati-hati terhadap mekanisme pembiayaan tersebut, karena obyek yang akan dijadikan agunan membutuhkan proses yang panjang untuk dapat sampai pada proses pendaftaran Hak Tanggungan. Seharusnya diawal proses Bank/kreditor harus tanggap terhadap kondisi obyek tersebut (karena masih atas nama penjual), untuk sementara mengamankan obyek tersebut harusnya dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual. Kondisi ini jauh lebih mengamankan "sementara" atas obyek tersebut, hingga pada saatnya tiba untuk dilakukan Akta Jual Beli hingga proses pendaftaran Hak Tanggungan yang didahului dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Pada kondisi tersebut bank tidak memiliki hak preferen terhadap obyek tersebut, namun hanya sebagai kreditor konkuren (tidak memegang hak kebendaan), tetapi dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan akta

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

perjanjian kredit yang telah dibuat oleh Notaris dan ditandatangani oleh para pihak sebagai alat bukti.

Peran Notaris sangat dibutuhkan dalam proses perjanjian kredit, yang bertujuan agar akta autentik yang dibuat dapat dipertanggungjawabkan secara hukum di kemudian hari bila terjadi wanprestasi. Dalam kasus hukum tersebut, Notaris Dely Cahjono (selaku Turut Tergugat) sudah melaksanakan perjanjian kredit, perjanjian jaminan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah dihadiri oleh para pihak, namun masih ada beberapa pekerjaan yang belum dapat selesai karena menunggu proses berkas yang lain sehingga atas hal ini Notaris membuat *covernote* yang ditujukan ke BPR SAGM.

Dalam perjalanannya, ternyata debitor wanprestasi dan isi *covernote* tidak dapat dilaksanakan sempurna, karena Akta Jual Beli belum ditandatangani Penjual (Tergugat III) yang berakibat agunan tidak dapat diproses balik nama ke debitor dan pembebanan Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan. Pentingnya mendaftarkan Hak Tanggungan terhadap agunan agar kreditor memperoleh hak *preference* (lebih didahulukan dari kreditor lainya), untuk memperoleh pembayaran kembali atas piutang dari hasil penjualan agunan kredit bilamana debitor wanprestasi dan untuk memudahkan eksekusi obyek agunan sebagai pelunasan utang debitor. Titel eksekutorial dalam sertipikat hak tanggungan adalah agar agunan dapat dijual di muka umum melalui pelelangan menurut aturan yang berlaku untuk pelunasan piutang pemegang hak *preference*.

Pentingnya penerapan *prudential regulation* (aturan kehati-hatian) dan *prudential supervision* (pengawasan kehati-hatian) bertujuan untuk mendorong

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

kesehatan dan keamanan lembaga-lembaga keuangan melalui evaluasi dan pengawasan/pemantauan yang berkesinambungan termasuk *monitoring* manajemen risiko, kondisi keuangan, dan kepatuhan terhadap undang-undang dan regulasi internal bank (Petunjuk Pelaksanaan Perkreditan Internal Bank terkait).

Merujuk pada Pasal 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK/2016 yaitu: "Kebijakan perkreditan atau pembiayaan Bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, paling sedikit terkandung dan beberapa hal pokok yang mengatur sebagaimana ditetapkan dalam Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank", sebagai berikut:

1. Prinsip kehatian-hatian dalam perkreditan atau pembiayaan;
2. Organisasi dan manajemen perkreditan atau pembiayaan;
3. Kebijakan persetujuan Kredit atau Pembiayaan;
4. Dokumentasi dan administrasi Kredit atau Pembiayaan;
5. Pengawasan Kredit atau Pembiayaan; dan
6. Penyelesaian Kredit atau Pembiayaan bermasalah.

Penerapan "*prudent banking*" pada kegiatan perbankan dikarenakan bank merupakan bisnis *konservatif* dimana kinerja perbankan juga turut menentukan kondisi moneter dan ekonomi secara nasional, dan lain satu hal berkaitan dengan dana masyarakat yang dihimpun dalam berntuk tabungan, deposito, giro dan produk perbankan lainnya. Sehingga dengan peranan tersebut kinerja perbankan harus seimbang antara dana yang diterima dari masyarakat dan sebaliknya juga pada saat menyalurkan kredit memastikan bahwa debitor dapat melunasi utangnya pada saat yang disepakati.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Berdasarkan Pasal 1 butir 2 Undang-undang Perbankan disebutkan bahwa bank adalah bidang usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannnya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Hal tersebut juga disampaikan oleh Sutarno[9] bahwa dalam penyaluran kredit harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian melalui analisis yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat, pengaawasan dan pemantauan yang baik.

Pelaksanaan prinsip kehati-hatian menyangkut kinerja perbankan khususnya pembiayaan dan kepercayaan nasabah. Trisadini Prasastinah Usanti,[10] menyebutkan:

a. bahwa Bank dikelola oleh manajemen yang professional, yang mampu menjaga tingkat kesehatan bank sebaik mungkin dari waktu ke waktu, sehinggga oleh karena itu bank setiap saat selalu dalam keadaan *liquid* dan *solvent* untuk mampu membayar kembali dana masyarakat yang disimpan kepadanya apabila sewaktu-waktu ditagih.
b. bahwa bank dikelola dan dilaksanakan oleh direksi dan komisaris serta pegawai-pegawai bank yang bukan saja berpengetahuan dan berketrampilan yang cukup untuk mengelola bank, tetapi juga memiliki integritas yang tinggi, yang dapat memberikan kepercayaan kepada masyarakat bahwa dana simpanan tidak disalahgunakan.
c. bahwa Bank dapat menjaga kerahasiaan yang menyangkut keuangan nasabah yang disimpan pada bank.

Agus Yudha Hernoko [11]mengemukakan bahwa hubungan antara bank dan masyarakat selain dilandasi hubungan kepercayaan masyarakat *(fiduciary relationship)* kepada perbankan juga membawa konsekuensi hukum sebagai akibat adanya hubungan tersebut. Pada dasarnya, di dalam hubungan *fiduciary*

---

[9]Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2004, h.2, dalam Trisadini P. Usanti dan Abd Shomad, 2007, *Op.cit.* h.121.

[10] *Ibid.*

[11] Agus Yudha Hernoko, "Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Nasional", *Tesis,* Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya,1998, h.44

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

relationship antara bank dan nasabah melekat pula kewajiban bagi bank berupa *fiduciary duty* atau *duty of reasonable care* terhadap nasabah. Kewajiban ini menjadi rambu-rambu bagi bank dalam menjalankan aktivitas bisnisnya, yang selanjutnya terwujud dalam bentuk *prudential banking* (prinsip kehati-hatian).

Bank/Kreditor memiliki posisi yang strategis, dimana perbankan di Indonesia dibangun untuk menunjang pelaksanaan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional menuju kesejahteraan masyarakat. Beberapa transaksi bisnis yang dikelola adalah menghimpun dana simpanan, untuk kemudian menyalurkan dalam bentuk pinjam meminjam (kredit) kepada nasabah /debitor. Perbankan sebagai lembaga keuangan yang berorientasi bisnis melakukan berbagai transaksi-transaksi bisnis yang utama adalah menghimpun dana *(funding)* dan menyalurkan dana *(lending)* di samping transaksi perbankan lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana adalah memberikan jasa-jasa bank lainnya *(services)*.[12] Hal tersebut juga merujuk pada ketentuan *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) yang menyebutkan bahwa dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 BW sampai dengan pasal 1769 BW.

Tujuan utama perbankan untuk merealisasikan fasilitas kredit yang dimohon oleh debitor adalah untuk membantu transaksi usahanya agar berjalan lancar, berkembang, dan tumbuh sesuai dengan *goals* perusahaan debitor, namun seiring dengan berjalannya waktu realisasi belum tentu sesuai dengan proyeksinya.

[12]Trisadini Prasastinah Usanti, 2013, *Op.cit.*, h.1.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Dalam perjalanan bisnis debitor berbagai kemungkinan bisa saja terjadi wanprestasi, yang dapat ditimbulkan karena *side streaming* (penggunaan fasilitas kredit tidak sesuai dengan tujuan kredit), kondisi market sedang lesu karena pandemi, kondisi ekonomi makro, atau bisa juga akibat pembatasan aturan dalam negeri misalnya batasan kuota ekspor atau impor suatu produk. Sehingga kondisi tersebut dapat mengakibatkan debitor wanprestasi karena tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran pinjaman sesuai dengan yang diperjanjikan. Disinilah pentingnya peranan *monitoring*, yang merupakan tindakan *preventif* prinsip kehati-hatian untuk menjaga *portfolio* kredit agar sedini mungkin kerugian bank/kredit macet dapat dihindari. Fungsi *monitoring* sebagai upaya untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap perbankan menjadi bagian yang sangat penting untuk dilaksanakan.

Menurut penuturan Ghansham Anand [13]:

> "... Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum belum memberikan rasa aman bagi debitor, sehingga dalam praktik penyaluran kerdit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan." Permintaan jaminan khusus oleh Bank dalam penyaluran kredit merupakan realisasi prinsip kehati-hatian bank sebagai bana ditentukan dalam Undang-undang Perbankan, Jaminan kebendaan mempunyai posisi yang paling dominan dan dianggap paling strategis dalam penyaluran kredit. Jaminan diperlukan sebagai obyek jaminan kredit bilamana terjadi macet maka hasil penjualan jaminan tersebut akan digunakan untuk pelunasan utang, kondisi ini untuk meminimalkan kerugian Bank/kreditor.

Implementasi dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian pemberian kredit salah satunya adalah jaminan wajib didaftarkan Hak Tanggungan, namun faktanya

[13] Ghansham Anand, "Upaya Hukum Kreditor Sebagai Penangkal Risiko Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Diagunkan", *Yuridika*, Vol. 2, No. 2, November 2017, h.4

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

masih sering timbul masalah dalam perjalanan *maintenance* ketika debitor lalai untuk melaksanakan kewajibannya, sehingga dapat mengganggu operasional bank yang pada akhirnya akan menghambat optimalisasi bank. Karenanya sebelum permohonan kredit disetujui bank harus melakukan penelitian yang mendalam mengenai nasabah dengan menggunakan prinsip kehati-hatian *(prudential of banking)*.[14]

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian tesis ini yaitu:

1. Prinsip kehati-hatian sebagai dasar dalam pemberian krredit;
2. Upaya hukum bank terhadap penyelesaian kredit yang bermasalah.

1.3. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis prinsip kehati-hatian sebagai dasar dalam pemberian krredit
2. Menganalisis upaya hukum bank terhadap penyelesaian kredit yang bermasalah.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran untuk menambah perkembangan ilmu hukum,

[14]Rahmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, h.59

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

khususnya bidang perbankan terhadap pelaksanaan prinsip kehati-hatian sebagai dasar pemberian kredit kepada debitor.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian hukum ini untuk menambah pemahaman terhadap upaya serta langkah-langkah untuk mengeksekusi obyek jaminan untuk meminimalisir resiko kerugian yang diderita oleh bank, atas debitor yang wanprestasi terkait eksekusi obyek jaminan yang tidak didaftarkan hak tanggungan.

1.5. Keaslian Penelitian

Judul tesis ini lahir dari analisis terhadap kasus hukum BPR SAGM berdasarkan Putusan Pengadilan No. 107/Pdt.G/2020/PN.Gpr tanggal 11 Februari 2021 di Kediri. Adapun judul karya ilmiah yang mirip dengan kasus yang sedang diteliti yaitu sebagai berikut:

a. Prinsip kehati-hatian *(prudential banking principle)* dalam pembiayaan bank syariah, sebagai upaya menjaga tingkat kesehatan bank. Karya dari Lindryani Sjofjan, pada tahun 2015.
b. Penerapan prinsip kehati-hatian sebagai analisis dalam pemberian kredit PT. Gianyar Partasedana. Karya dari I Dewa Gede Cahaya Dita Darmaangga, Dewa Gedde Rudy, AA Gde Agung Darmakusuma, Universitas Udayana.
c. Prinsip kehati-hatian pada lembaga perbankan dalam pemberian kredit perbankan. Karya dari Lukmanul Hakim dan Travilta Oktaria, tahun 2018.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian ini adalah hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang membatasi pada norma-norma yang ada di dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.[15] Selain itu menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum sekunder antara lain yaitu buku-buku, buku-buku harian, peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.[16]

Menurut Johnny Ibrahim[17] penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya. Terdapat dua syarat yang harus dipenuhi sebelum mengadakan penelitian dengan baik dan dapat dipertanggungjawabkan adalah peneliti harus terlebih dulu memahami konsep dasar ilmunya dan metodologi penelitian disiplin ilmunya.

Hal tersebut sebagaimana dikatakan oleh Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah penelitian normatif namun bukan hanya meneliti hukum positivis. Norma tidak hanya diartikan sebagai hukum positif belaka, dinamakan juga jenis

---

[15]Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005, h. 35

[16] *Ibid*., h.13

[17]Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2006, h.26

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

penelitian hukum doktriner dikarenakan penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada pada perpustakaan karena akan membutuhkan sumber hukum yang bersifat sekunder pada perpustakaan.[18]

1.6.2. Pendekatan Masalah

Penelitian hukum ini, menggunakan pendekatan masalah bersifat kualitatif, dimana pendekatan-pendekatan yang digunakan merupakan gabungan dari pendekatan sesuai dengan perundang-undangan (*statute approach),* pendekatan konseptual *(conceptual approach)* dan pendekatan dengan kasus hukum yang diteliti *(case approach).*

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach)* ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan ini misalnya dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara Undang-Undang Dasar dengan Undang-Undang, atau antara Undang-Undang yang satu dengan Undang-Undang yang lain. Pendekatan *conceptual approach* dilakukan analisis dan pemahaman guna membangun konsep tanggung jawab dan merujuk pada prinsip hukum yang dikemukakan dalam pandangan-pandangan para sarjana, maupun doktrin-doktrin hukum. Sedangkan untuk pendekatan *case approach* yaitu pendekatan kasus dengan menganalisis putusan

[18]Peter Mahmud Marzuki, *loc.cit*

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri No. 107/Pdt.G/2020/PN Gpr.

1.6.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan tersier. Antara lain:

a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat meliputi:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek.*
2. Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
3. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tangungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
4. Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentag Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.03/2017, tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Perkreditan Pembiayaan.
6. Peraturan Bank Indonesia tentang Prinsip Kehati-hatian.

b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu untuk menganalisis dan memahami

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

bahan hukum primer, yang berupa literatur-literatur ilmu pengetahuan hukum dan konsep-konsep yang ada hubungannya dengan penulisan ini.

c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari buku-buku bacaan, atau buku ilmiah terkait, literatur/jurnal/media peneliti, dan kamus hukum

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder di bidang perbankan dan beberapa materi kenotariatan untuk kemudian diinventarisasi dan disesuaikan dengan isu hukum/rumusan masalah yang akan dibahas, sehingga dengan menganalisis bahan-bahan hukum tersebut akan diperoleh penemuan prinsip dan aturan hukum terkait bidang perbankan khususnya serta dapat diketahui konsistensi diantara bahan-bahan hukum yang berkesinambungan. Penelitian ini diawali dengan mencari beberapa referensi dari perpustakaan Universitas Airlangga dan Universitas lainnya, artikel, jurnal serta beberapa pendapat pakar/ahli hukum yang terkait perbankan khususnya pentingnya melaksanakan prinsip kehati-hatian dan mitigasi risikonya bila tidak dilaksanakan dengan baik.

1.6.5. Analisis Bahan Hukum

Klasifikasi terhadap bahan hukum untuk memudahkan analisis, dan kemudian dianalisis secara kualitatif dengan mendekatkan bahan hukum yang

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

dihasilkan dari penelitian di lapangan ke dalam bentuk penjelasan secara sistematis yang menguraikan masalah pemberian fasilitas kredit dan pada akhirnya analisis kualitatif ini memberi kesimpulan sebagai jawaban dari masalah yang diteliti.

1.7. Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika penulisan ini disusun dalam 4 (empat) bab, dan masing masing bab terdiri atas 1(satu) bab Pendahuluan, 2 (dua) bab pembahasan, dan 1 (satu) bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Adapun tata letak masing-masing bab berikut pembahasannya adalah sebagai berikut:

BAB I (Pendahuluan), berisi latar belakang permasalahan yang mendeskripsikan alur proses kredit dan analisis di internal di perbankan hingga terindikasi terjadinya pelanggaran dalam proses pemberian kredit. Permasalahan yang timbul seringkali dari internal bank itu sendiri, karena tidak mengimplementasikan dengan maksimal terhadap Prinsip Kehati-hatian dalam menjalankan proses pemberian kredit kepada debitor. Debitor wanprestasi, akibat proses analisis terhadap kebutuhan debitor kurang mendalam, hingga kredit tersebut berakhir pada gugatan pihak kreditor (PT. Bank BPR SAGM) ke Pengadilan untuk memperoleh haknya sebagai kreditor. Selanjutnya perumusan masalah yang menjadi fokus penelitian dan ruang lingkup pembahasan, kemudian tujuan dan manfaat penelitian, keaslian penelitian, kajian pustaka sebagai landasan teori, dan konsep yang akan digunakan dalam pembahasan, kemudian metode penelitian, dan diakhiri dengan pertanggung jawaban sistematika

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Pada latar belakang menunjukkan sekilas paparan atas terjadinya pelanggaran proses kredit di internal bank yang mendasari rumusan masalah, maka pada Bab II akan dibahas rumusan masalah yang pertama yaitu "Prinsip Kehati-hatian sebagai dasar pemberian kredit", selain itu juga membahas risiko yang timbul, dan penerapan mitigasi risiko. Pembahasan prinsip kehati-hatian sebagai prinsip yang mengantarkan kepada kepercayaan masyarakat bahwa bank sebagai lembaga keuangan yang dapat dipercaya sebagai mitra dalam usaha maupun tempat yang aman untuk menyimpan dana masyarakat.

Pada Bab III akan dibahas rumusan masalah yang kedua, yaitu "upaya bank/kreditor dalam penyelesaian kredit yang bermasalah, yaitu mitigasi risiko dan langkah penyelematan terhadap asset bank/kreditor. selain itu juga membahas peran penting Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit yaitu dalam hal pembuatan akta autentik yang memiliki kekuatan hukum dan akan dipergunakan sebagai alat bukti di pengadilan.

Penulisan atas penelitian ini berakhir pada Bab IV sebagai bab penutup dari serangkaian penulisan hasil penelitian tersebut diatas. Bab Penutup berisi kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang disampaikan dan Saran berupa sumbangan pemikiran yang berguna untuk pengembangan ilmu hukum, dan khususnya dunia perbankan agar dalam menjalankan tata kelolanya selalu memperhatikan pelaksanaan Prinsip kehati-hatian dengan penuh tanggung jawab.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

BAB II

PRINSIP KEHATI-HATIAN SEBAGAI DASAR PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN

2.1. 5'C *Principal* Sebagai Salah Satu Wujud Prinsip Kehati-hatian

Aktivitas perbankan dalam menjalankan kegiatan usahanya dibatasi dengan norma dan prinsip atau asas hukum yaitu yang dikenal dalam dunia perbankan sebagai asas *prudential banking* atau lebih dikenal dengan prinsip kehati-hatian,[19] merupakan prinsip yang harus dilaksanakan dalam mengelola usaha perbankan, hal ini dikaitkan dengan kewajiban bank sebagai penghimpun dan penyimpan dana wajib mengelola dengan benar agar tidak merugikan kepentingan nasabah yang menyimpan dananya untuk dikelola dan disalurkan melalui sektor pembiayaan/kredit ke seluruh masyarakat. Bank tidak dapat menggunakan secara bebas atas dana yang dihimpun, namun tetap memperhatikan rambu-rambu yng menjamin bahwa dana tersebut aman dan tidak membahayakan atau merugikan *stakeholders,* terutama para nasabah deposan dan Bank itu sendiri.

Menurut Undang-undang Perbankan, dalam Pasal 1 butir 1 disebutkan sebagai berikut: perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank memiliki kewajiban menjaga kepercayaan nasabah dengan melaksanakan manajemen dan sistem pengelolaan yang benar,

[19] Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanal Haykal, 2021, *Op.cit.,* h.140

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

dimana pengelolaan yang baik untuk menjaga tingkat kesehatan bank. Ketentuan tersebut diatur didalam Pasal 29 ayat (2) Undang-undang Perbankan, antara lain:

> "Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian"

Jajaran pengurus dan direksi tidak dapat menjalankan aturan dan kebijakan internal bank sendiri untuk mencapai *goals* perusahaan, tetapi harus melibatkan orang-orang di dalamnya terutama *support* dari para profesional dan bagian terkait wajib menjalankan tugas dan wewenangnya masing-masing secara cermat, teliti, dan profesional sehingga memperoleh kepercayaan masyarakat.

Johannes Ibrahim[20] menyebutkan bahwa intermediasi merupakan fungsi utama perbankan, yaitu sebagai penghimpun dana masyarakat untuk menyalurkan secara efektif dan efesien untuk sektor riil dalam rangka berperan aktif bagi pembangunan dan menjaga stabilitas perekonomian negara. Prinsip kehati-hatian merupakan konsep yang memiliki unsur sikap, prinsip, standar kebijakan dan manajemen risiko Bank yang sedemikian rupa sehingga dapat menghindari akibat sekecil apapun, yang dapat membahayakan atau merugikan *stakeholders*, terutama para nasabah deposan dan bank itu sendiri.

Untuk pelaksanaan perkreditan, dalam kegiatan pinjam meminjam harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

---

[20] Johannes Ibrahim, *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Jakarta, 2004, h. 88.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

1. Adanya penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang, dalam hal ini adalah bank.
2. Ada persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank/kreditor dengan pihak debitor.
3. Ada komitmen untuk melunasi dari debitor atas dana/pembiayaan yang diterimanya sesuai dengan yang diperjanjikan pada saat akad pinjam meminjam.
4. Adanya jangka waktu tertentu, merupakan batas waktu pelunasan yang disepakati oleh debitor kepada Bank/Kreditor.
5. Pemberian suku bunga pinjaman yang ditetapkan oleh Bank/Kreditor, yang merupakan pendapatan bank/Kreditor. Suku bunga merupakan harga atas uang yang dipinjamkan dan disetujui oleh debitor dan Bank/Kreditor,

Kredit yang dikelola dengan prinsip kehati-hatian akan menempatkan pada kualitas kredit yang *secured*, sehingga dapat memberikan kontribusi pendapatan yang besar bagi bank. Pendapatan yang diperoleh dari kegiatan perkreditan berupa suku bunga pinjaman dan *fee base income* dari beberapa jasa perbankan terkait aktivitas transaksi debitor antar lain: transfer, penarikan dana lewat ATM, kliring antar bank, *RTGS (Real Time Gross Statement)*, Rekening Giro, transaksi valas, L/C (*Letter of Credit)*, dan lain-lain.

Untuk mencapai tujuan keberhasilan terhadap *portfolio* kredit yang sehat, diawal proses permohonan kredit harus dianalisis yang mendalam sesuai dengan kebijakan perkreditan internal bank dan berpedoman 5'C *principal,* antara lain

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

bidang usaha debitor harus sesuai dengan target market perbankan, struktur fasilitas dan besarnya *plafond* disesuaikan dengan kebutuhan debitor, serta pembiayaan harus dicover oleh obyek jaminan yang *secured* berdasarkan prinsip penilaian *appraisal*.

Menurut pendapat Johanes Ibrahim[21], unsur-unsur perkreditan yaitu sebagai berikut:

a. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada debitor yang akan dilunasinya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.
b. Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya dimana jangka waku tersebut sebelumnya terlebih dahulu telah disepakati bersama antara pihak bank dan debtior.
c. Prestasi, adanya obyek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan debitor berupa uang dan bunga atau imbalan.
d. Resiko, adanya resiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antar pemberian dan pelunasan kredit sehingga untuk mengamankan pemberian kreditnya.

Sebelum realisasi persetujuan kredit, kreditor (bank) harus melaksanakan investigasi/*interview*, analisis yang mendalam, kemudian me-*review* kembali terhadap permohonan kredit calon debitor untuk menggali informasi dan menentukan disposisi/ langkah-langkah yang akan dilaksanakan agar terhindar dari resiko kredit macet serta hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari (debitor wanprestasi), yaitu analisis yang harus dilaksanakan dengan menerapkan 5'C *Principle* [22] yang merupakan salah satu bagian dari prinsip kehati-hatian, antara lain:

1. *Character*;

[21] Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Kredit Konsumtif*, Mandar Maju, Bandung, 2004, h.7

[22] *Ibid.*, h. 137

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Watak dan itikad baik debitor, merupakan unsur terpenting sebelum memutuskan pemberian kredit, dalam hal ini bank/kreditor meyakini benar calon debitor memiliki reputasi yang baik.

2. *Capital*;

   Kondisi kekayaan debitor meneliti permodalan calon debitor apakah masih bisa mengcover usahanya, karena besarnya pinjaman di bank untuk perputaran dan memperbesar usahanya sehingga pembiayaan kredit tidak sepenuhnya dibebankan kepada bank. Penilaian ini diperlukan untuk mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya, terkait pemberian kredit dengan jangka pendek atau jangka panjang.

3. *Capacity*;

   Kecakapan, kemampuan atau kesanggupan debitor dalam pengembalian kredit bank dan mengelola usahanya agar tetap *survive* dalam persaingan usaha dari waktu ke waktu.

4. *Collateral*;

   Obyek yang diagunkan apakah sudah sesuai dengan standart penilaian appraisal baik internal bank maupun eksternal.

5. *Condition of Economy*;

   Prinsip ini dipengaruhi oleh factor diluar pihak bank/kreditor, hingga waktu yang akan mendatang, apakah berdampak terhadap usaha debitor bilamana terjadi regulasi/aturan pemerintah yang terkait usaha debitor prediksi usaha dikaitkan dengan kondisi ekonomi secara makro.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Analisis 3R yaitu *Return, Repayment*, dan *Risk bearing ability*, sebagai berikut:

1. *Return*;

   Analisis yang diperlukan untuk me-*review* sejauh mana calon debitor (diestimasikan) memperoleh pendapatan yang cukup untuk mengembalikan kredit beserta kewajibannya yang cukup untuk mengembalikan kredit beserta kewajibannya (bunga dan biaya-biaya).

2. *Repayment*;

   Analisis yang dibutuhkan untuk mengetahui kemampuan calon debitor dalam mengembalikan pinjaman sesuai waktu yang ditentukan.

3. *Risk bearing ability*:

   Analisis untuk mengetahui kemampuan calon debitor untuk menanggung resiko, dikaitkan dengan kemungkinan terjadinya kegagalan atas usaha debitor akankah mampu menutup seluruh kerugian yang mungkin timbul karena hal-hal yang diluar prediksi. Langkah ini untuk menghindari kerugian dengan jaminan yang diberikan calon debitor dengan menutup asuransi.[23]

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, telah disebutkan sebelumnya, bahwa fasilitas kredit hanya akan diberikan oleh bank kepada calon debitor bilamana debitor layak untuk dibiayai atau tidak dan telah memenuhi syarat-syarat perkreditan bank / kebijakan kredit internal bank.

[23] Hadiwidjadja dan Rivai Wirasasmita, *Analisa Kredit*, Pionir Jaya, Bandung, 1990, h.39, dalam Johannes Ibrahim dan Hassanal Haykal, 2021, *Op.cit.*, h.139

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Kasus hukum atas kreditor (BPR SAGM) mengalami kerugian dikarenakan debitor wanprestasi hingga dilayangkan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri karena tidak beritikad baik untuk melaksanakan pembayaran angsuran dan tunggakan hingga berakhirnya kredit. Salah satu faktornya adalah bank/kreditor kurang menggali lebih dalam terhadap karakter nasabah dan kebutuhan pembiayaan. *Know your customer* adalah suatu prinsip untuk mengenal nasabah lebih awal dan menggali kebutuhan nasabah. Permohonan kredit debitor harus dianalisis dengan mendalam sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan bayar debitor.

Menurut analisis kami selaku penulis, terdapat kesalahan pelanggaran/kesalahan dalam fasilitas kredit debitor, di antaranya: *Pertama,* struktur fasilitas. Fasilitas kredit yang diberikan adalah untuk kredit pemilikan tanah/rumah dengan *plafond* kredit sebesar Rp900.000.000,- dengan jangka waktu 12 bulan, bunga pinjaman 24% per tahun (2% per bulan). Jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan tidak tepat, karena untuk jangka waktu 12 bulan biasanya untuk fasilitas kredit modal kerja yang digunakan untuk perputaran modal kerja usaha, sedangkan fasilitas kredit yang diberikan adalah jenis investasi untuk pembelian tanah, yang seharusnya diberikan seharusnya jangka waktu minimal 3 sampai dengan 5 tahun, disesuaikan dengan kemampuan bayar debitor sejalan dengan perkembangan usaha dan *income* nya (pendapatan usaha). Analisis kemampuan bayar debitor dihitung dari gross profit usaha debitor, yaitu perhitungan/proyeksi *cash flow* 3 s.d. 5 tahun mendatang, untuk menghitung

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

apakah debitor masih mampu bayar bila terjadi penurunan income hingga titik terendah usahanya.

Kedua, Agunan. Agunan yang menjadi jaminan atas fasilitas kredit belum didaftarkan Hak Tanggungan, hal ini terjadi karena jaminan belum dibalik nama ke atas nama debitor. Tertundanya proses balik nama jaminan tersebut karena belum dilaksanakan penanda tanganan akta jual beli antara penjual dengan pembeli (debitor). Agunan hanya diikat dengan SKMHT, dimana karakter SKMHT memiliki jatuh tempo 1-3 bulan, setelahnya harus dilakukan perpanjangan kembali.

Ketiga, pelanggaran terhadap 5'C *principle*. Di antaranya: *Character.* Analis kredit *(relationship manager)* kurang mendalam untuk mengenali karakter debitor, terbukti dari itikad debitor tidak jujur dan itikad tidak baik terbukti tidak mau melaksanakan Akta Jual Beli, tidak mau membayar kewajibannya untuk pembayaran angsuran pinjaman, sekaligus menyulitkan pihak bank. Untuk menilai itikad baik debitor melalui *interview* langsung, dapat dikonfirmasi kepada *supplier/buyer* terhadap terhadap komitmen pembayaran atau pelayanan kepada buyer atau referensi lainnya. *Capability*. Analis kredit kurang menggali dan meneliti terkait kemampuan/keahlian debitor dalam bidang usahanya sehingga bank tidak mengenal tentang *track record* usahanya, apakah usaha debitor masuk kriteria target market bank/kreditor atau sebaliknya pernah masuk dalam *black list* (daftar hitam) atau memungkinkan sebagai debitor kredit macet di bank lain dapat di-*crosscheck* melalui BI (Bank Indonesia) *Checking* atau dari bank sebelumnya. *Capital*. Bank/kreditor tidak menghitung kondisi financial debitor secara

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

keseluruhan, terhadap kemampuan bayar bilamana dengan fasilitas modal kerja maupun perhitungan pembiayaan investasi dalam kurun waktu yang panjang. Strategi untuk menghitung *financial* debitor dapat menganalisa dari mutasi rekening koran, rekening tabungan, profit pada neraca rugi/laba, laporan perpajakan dan *interview* dengan *supplier* maupun *buyer*. *Collateral*. Bank/kreditor tidak memperhitungkan apakah *collateral* (agunan) yang menjadi jaminan merupakan jaminan yang *secured* (aman) dan *marketable*?[24]. Apakah jaminan tersebut sudah diverifikasi kebenaran/legalitas nya, kepemilikannya, harus diperhitungkan dari sisi risikonya karena membuthkan waktu untuk bisa diproses balik nama ke debitor. *Condition of Economy*. Bank/kreditor harus memperhitungkan terkait kemampuan bayar debitor bila dihadapkan pada kondisi ekonomi yang sulit secara makro, saat kondisi *sales/income* turun drastis, dalam hal ini apakah debitor masih mampu membayar kewajibannya dengan lancar. Sepertinya analisa terhadap proyeksi *income* tidak dilaksanakan oleh analis kredit, karena baru dua bulan saja kredit yang disalurkankan, sudah tidak ada pembayaran dari debitor (macet).

Keempat, BPR SAGM sebagai Kreditor hanya berhak sebagai kreditor konkuren saja, yang seharusnya sebagai kreditor preferen atas agunan debitor. Status pemilikan agunan kreditor konkuren berdasarkan perjanjian kredit saja, yang dapat menjadi dasar dan membantu proses gugatan ke Pengadilan.

Kelima, Monitoring. Proses pencairan dengan menggunakan *covernote* Notaris, tidak dapat menjamin kelancaran proses kredit maupun kredibilitas

[24] *marketable* artinya dapat dijual dengan cepat sebagai sumber pembayaran kembali.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

debitor atas tanggung jawabnya kepada BPR SAGM dan untuk *monitoring performance* debitor tidak dapat digantungkan kepada Notaris, terkait pelaksanaan proses pekerjaan yang belum selsesai. Lemahnya *monitoring* BPR SAGM terhadap *performance* debitor, antara lain kelancaran pembayaran terhadap kewajiban pembayaran angsuran kredit, seharusnya kunjungan *on the spot* untuk mengetahui kelangsungan usaha debitor, *review* terhadap kedudukan agunan apakah sudah didaftarkan Hak Tanggungan dan mengkonfirmasi kepada Notaris rekanan terkait akta-akta yang dibuatnya.

Pelaksanaan pengikatan kredit dilaksanakan oleh Notaris Dely Cahyono (Turut Tergugat), dalam hal ini sudah melaksanakan tugas dan kewajibannya berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris, yaitu membuat akta autentik sesuai dengan kemauan para pihak serta membacakan akta tersebut dihadapan debitor dan kreditor, antara lain akta Perjanjian Kredit dan SKMHT. SKMHT yang dibuat oleh Notaris akan jatuh tempo antara 1 s.d. 3 bulan sejak ditandatangani akta Perjanjian kredit dan SKMHT. Ketika SKMHT jatuh tempo pihak penjual harus datang kembali untuk menandatangani Akta Jual Beli dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (secara PPAT) untuk kelanjutan proses balik nama sertipikat dan pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan. Celah inilah yang digunakan oleh pihak penjual untuk tidak mau hadir lagi di kantor Notaris untuk menandatangani AJB, hingga kasus hukum/gugatan tersebut diajukan ke pengadilan oleh Kreditor (Penggugat).

Akibat ulah debitor (Tergugat I, II) dan Penjual (Tergugat III) tersebut mengakibatkan kerugian pada Bank/kreditor/penggugat, secara tidak langsung

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

kreditor juga punya andil terhadap kredit macet tersebut (antara lain lemahnya *monitoring* serta tidak menjalankan ketentuan prinsip kehati-hatian dengan optimal).

Veithzal Rivai mengemukakan pandangannya mengenai prinsip kehati-hatian sebagai suatu asas yang menyatakan bahwa "Bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank dan kepentingan nasabah dengan tujuan agar Bank selalu dalam keadaan sehat."[25]

Pemantauan dan pengawasan bank yang efektif terhadap aktivitas usaha debitor adalah untuk memastikan bahwa kegiatan usaha debitor masih berjalan dengan baik. Prosedur pengawasan tersebut dibutuhkan untuk menjaga dan memelihara portfolio kredit yang sehat, ditunjang dengan kinerja yang professional dari jajaran internal perbankan. Pengawasan bank pada dasarnya merupakan tanggung jawab Pemilik dan Pengelola Bank / kreditor yang bersangkutan. Dengan demikian pelaksanaan Prinsip kehati-hatian dalam perbankan dapat diartikan sebagai prinsip yang bertujuan untuk mengurangi, menghindari, dan/atau menanggulangi risiko perbankan maupun risiko lembaga keuangan lain yang akan berdampak pada sistem perbankan, agar dapat melindungi semua pihak yang terkait di dalamnya serta menjamin integritas dan stabilitas sistem keuangan.

Prinsip kehati-hatian di Indonesia didasarkan pada Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) Undang-undang Perbankan, selain dua ketentuan utama tersebut Undang-

[25]Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, Kharisma Putra Utama Offset, Jakarta, 2008, h. 617.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

undang Perbankan sebenarnya juga secara implisit menyinggung prinsip kehati-hatian dalam Pasal 29 ayat (3) dan (4) Undang-undang Perbankan.

Pasal 29 ayat (3) Undang-undang Perbankan:

> "Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

Pasal 29 ayat (4) Undang-undang Perbankan:

> "Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank."

Beberapa risiko yang akan dihadapi oleh Bank, bila tidak menerapkan prinsip kehati-hatian antara lain:[26]

a. Risiko Kredit, yaitu risiko akibat kegagalan debitor/dan atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank. Termasuk dalam kelompok risiko kredit adalah risiko konsentrasi kredit, *counterparty credit risk*, dan *settlement risk*. Risiko konsentrasi kredit merupakan risiko yang timbul akibat terkonsentrasinya penyediaan dana kepada 1 (satu) pihak atau sekelompok pihak, industri, sektor dan atau area geografis tertentu yang berpotensi menumbulkan kerugian cukup besar yang dapat mengancam kelangsungan usaha bank. *Counterparty credit risk* merupakan risiko yang timbul akibat terjadinya kegagalan pihak lawan dalam memenuhi kewajibannya dan timbul dari jenis transksi yang memiliki karakteristik tertentu. *Settlement risk*, merupakan risiko yang timbul akibat kegagalan penyerahan kas dan/atau instrument keuangan pada tanggal penyelesaian (*settlement date*) yang telah disepakati dari transaksi penjualan dan/atau pembelian instrumen keuangan.
b. Risiko Pasar, yaitu risiko pada posisi neraca dan rekening administratif termasuk transaksi *derivative*, akibat perubahan secara keseluruhan dari kondisi psar, termasuk risiko perubahan harga *option*. Risiko pasar meliputi risiko suku bunga, risiko nilai tukar, risiko komoditas dan risiko ekuitas.
c. Risiko Likuiditas, yaitu risiko akibat ketidakmampuan Bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas

[26] Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, 2017, *Op.cit.*, h.16

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

dan/atau asset likuid berkualitas tinggi yang daoat digunakan tanpa mengganggu aktivitas dan konsisi keuangan bank.

d. Risiko Operasional, yaitu risiko akibat ketidakcukupan dan/atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.
e. Risiko Kepatuhan adalah risiko yang timbul karena kreditor melanggar kebijakan bank yang berlaku dan peraturan perundang-undangan.
f. Risiko Hukum, yaitu risiko akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis. Risiko hukum timbul antara lain karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna.
g. Risiko Reputasi, yaitu risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan *stakeholders* yang bersumber dari persepsi negatif terhadap bank. Reputasi timbul antara lain karena adanya pemberitaan media dan atau informasi mengenai bank yang bersifat negatif, serta adanya strategi komunikasi bank yang kurang efektif.
h. Risiko Strategik, yaitu risiko ketidaktepatan dalam pengambilan dan/atau pelaksanaan suatu keputusan strategis serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis. Risiko strategis timbul antara lain karena bank menetapkan strategi yang kurang sejalan dengan visi dan misi bank, melakukan analisis lingkungan *strategic* yang tidak komprehensif, dan/atau terdapat ketidaksesuaian rencana strategis (*strategic plan*) antarlevel strategis.

Pembiayaan kredit kepada debitor, dibatasi oleh rambu-rambu yang harus dipatuhi oleh perbankan. Untuk merealisasikan prinsip kehati-hatian dalam melakukan kegiatan usaha bank adalah sebagai berikut:

1. Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) [27]

   Peraturan Bank Indonesia No. 15/11/PBI/2013 tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Kegiatan penyertaan Modal, maupun Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 032/POJK.03/2018, terkait BMPK (Batas Maksimum pemberian kredit). BMPK adalah presentase maksimum penyediaan dana yang diperkenankan terhadap modal bank sebagaimana dimaksud dalam

[27] Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, 2017, *Op.cit.*, h.137

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

ketentuan Bank Indonesia mengenai batas maksimum pemberian kredit. Penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa yang dapat dilaksanakan oleh Bank kepada debitor atau sekelompok debitor terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang terkait.

2. KAP (Kualitas Aset Produktif) / POJK industri perbankan sebagai sektor yang paling dominan merupakan industri yang sangat penting terutama dilihat dari sisi kebijakan moneternya. Namun demikian dalam perkembangan bisnis perbankan dan juga industri keuangan bukan bank yang sedemikian cepat dan memiliki banyak resiko maka perlu prinsip dasar, kehati-hatian menjadi prinsip dasar pula pada industri keuangan bukan bank. Lain halnya dengan perbankan.
3. PPKPB (Petunjuk Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank)[28]

   Pemberian kredit atau pembiayaan merupakan kegiatan paling utama dalam kegiatan bank, merupakan resiko yang dapat berpengaruh terjadap kelangsungan usaha dan tingkat kesehatan bank. Setiap bank wajib memiliki PPKPB secara tertulis yang paling sedikit harus mengandung seluruh aspek yang tertuang dalam PPKPB yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan yaitu *"...tentang kewajiban mematuhi Petunjuk Pelaksanaan kebijakan perkreditan atau Pembiayaan Kredit bagi bank di internal Bank sendiri."*

[28] Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 042/POJK.03/2017, tentang *Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayan Bank Bagi Bank Umum.*

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Penerapan ketiga rambu-rambu tersebut adalah untuk meminimalisir risiko kerugian bagi perbankan pada umumnya. Prinsip kehati-hatian bagi lembaga keuangan inilah yang perlu diatur agar apabila terjadi pelanggaran terhadap prinsip ini oleh pihak-pihak yang tak bertanggungjawab, kemudian tidak lantas luput dari hukum karena berlakunya asas legalitas. Sebagaimana diketahui bahwa asas legalitas (*nullum delictum, nulla poena sine pravea lege poenali*) menghendaki bahwa : …tiada seorang pun dapat dipidana karena melakukan sesuatu perbuatan jika tidak ada aturan undang-undang yang mengatur sebelum perbuatan itu dilakukan".[29]

Dalam pelaksanaan kinerja/usaha perbankan dibatasi oleh norma, prinsip atau asas hukum, salah satunya adalah asas prudential banking atau yang lebih dikenal dengan asas kehati-hatian. Hal ini berkaitan erat dengan kredit yang disalurkan selalu memiliki tujuan penggunaan sesuai dengan kebutuhan debitor, artinya ketika terjadi penyimpangan dari tujuan awal pemberian kredit akan berpotensi kredit bermasalah yang akhirnya merugikan bank/kreditor. Realitanya banyak perbankan yang tidak mengindahkan hal tersebut, disisi lain bank/kredior lebih mementingkan pertumbuhan portfolionya.

Berdasarkan Pasal 1 butir 11 Undang-undang Perbankan, disebutkan bahwa 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 waku tertentu dengan pemberian bunga.

---

[29]Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, h.217

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Jaminan yang diberikan merupakan sarana perlindungan bagi keamanan debitor untuk kepastian atas pelunasan utang debitor, dalam hal kasus hukum tersebut keberadaan jaminan merupakan prasarat untuk memperkecil resiko kerugian bank/kreditor di kemudian hari. Sejatinya jaminan bukan satu-satunya sebagai jaminan utama atas permohonan debitor, namun jaminan sebagai alternatif terakhir, bilamana kelayakan usaha atas prospek usaha debitor tidak mendukung lagi dalam pengembalian kredit untuk memastikan pengembalian dana yang disalurkan oleh kreditor kepada debitor.

Sebagai langkah antisipasi atas pengembalian dana tersebut, hendaknya mempertimbangkan dan memastikan atas kondisi jaminan: *pertama, secured* artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis, formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitor, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi; *kedua, marketable,* artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi dapat segera dijual dan diuangkan dengan nilai jual cepat untuk melunasi pinjaman/seluruh kewajiban debitor.[30]

Terkait jaminan, juga tertuang dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan yang menyatakan bahwa:

> "Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga bank dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pemberian kredit yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang harus diperhatikan oleh bank".

[30] Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal, 2021, *Op.cit.*, h.194.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

2.1.1. Agunan Sebagai *Second Way Out* Bagi Bank/Kreditor

Agunan berasal dari kata agun-an, artinya tanggungan atau jaminan (berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia). Pengertian agunan adalah asset atau barang berharga yang dititipkan oleh peminjam dana (debitor) ke pemberi pinjaman (kreditor) sebagai jaminan, agunan dapat berpindah hak kepemilikannya kepada pemberi pinjaman apabila peminjam gagal memenuhi kewajibannya dalam membayar pinjamannya sesuai perjanjian yang disepakati.

Setiap pemberian kredit wajib memberikan jaminan kepada kreditor, seperti yang ditegaskan pada Pasal 1 butir (23) Undang-undang Perbankan, yaitu: "Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah." Merujuk pada undang-undang perbankan tersebut, menerangkan bahwa agunan hanya sebagai agunan tambahan, artinya agunan bukan semata-mata sebagai prioritas penilaian atas kelayakan permohonan debitor dapat disetujui, namun lebih pada keyakinan, kemampuan, kesanggupan dan hasil usaha debitor *(first way out)* sebagai sumber pembayaran kembali utang-utangnya. Bilamana bank memberikan persetujuan kredit atas dasar jaminan, sama halnya bila bank/kreditor beralih fungsi menjadi pegadaian bukan sebagai mitra usaha debitor.

Agunan sebagai *second way out* bagi bank/kreditor artinya, bank /kreditor akan mengambil alih agunan sesuai tata cara yang diatur oleh undang-undang, bila sumber pembayaran dari hasil usaha sudah tidak dapat diharapkan lagi. Perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian pokok, dimana isi perjanjian pokoknya

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

berupa perjanjian pinjam meminjam/perjanjian kredit. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditor atau bank dengan debitor atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.[31]

Berdasarkan perundang-undangan secara normatif sebagai sarana untuk pengembalian utang, terurai pada Pasal 1132 BW, sebagai berikut:

> "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua benda yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing kecuali di antara para berpiutang itu ada alasan yang sah didahulukan."

Fungsi jaminan kredit bertujuan untuk mengamankan dan memastikan pelunasan kredit ketika debitor wanprestasi. Menurut Yahya Harahap, wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sangat berkaitan dengan kepentingan bank yang menyalurkan kredit, sehingga pentingnya sebuah jaminan kredit harus diikat dengan hak tanggungan, agar jaminan kredit tersebut dapat dikuasai/dieksekusi oleh kreditor sebagai sumber pembayaran kembali atas seluruh kewajiban debitor.

Pembahasan terkait agunan debitor sebagai sumber permbayaran, terjadinya transaksi yaitu pihak bank/kreditor telah melaksanakan proses *take over* atas pelunasan pinjaman penjual (Tergugat III) ke bank Muamalat. Proses *take over* secara teknis tidak melanggar transaksi perbankan, perjanjian kredit telah dilaksanakan sesuai dengan perundang-undangan, berikut perjanjian lainnya.

[31] Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h.236

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Namun karena setelah proses pencairan, ada yang bermasalah terhadap *portfolio* kredit tersebut dikarenakan peran *monitoring* dan *maintenance* terhadap debitor tidak dilaksanakan dengan baik dan sesuai prosedur perbankan, yang berakhir dengan gugatan pihak bank/kreditor karena debitor wanprestasi. Debitor tidak pernah melaksanakan pembayaran angsuran hingga akhir kredit, dan ada indikasi kesengajaan pihak penjual tidak mau menandatangani Akta Jual Beli antara penjual (Tergugat III) dan pembeli (Tergugat I, II) dengan berbagai alasan, atas kondisi tersebut jaminan tidak dapat diproses balik nama dan tidak dapat didaftarkan Hak Tanggungan mengingat jaminan masih atas nama penjual.

Pada saat penandatanganan perjanjian kredit dihadapan Notaris/PPAT (Turut Tergugat), pihak debitor dan kreditor sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian kredit. Secara hukum, pihak kreditor berhak untuk menuntut pihak debitor melaksanakan prestasinya, sedangkan pihak debitor berkewajiban membayar utangnya sesuai dengan waktu yang disepakati. Pemenuhan prestasi yang menjadi kewajiban debitor diminta pertanggungjawabannya, dengan tujuan agar kreditor tidak mengalami kerugian. Ketika debitor wanprestasi dengan kewajibannya, kreditor dapat meminta jumlah pembayaran utang-utangnya berupa ganti rugi, biaya dan bunga berdasarkan undang-undang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1237 BW, berbunyi:

> Ayat (1) :" *Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan si berpiutang.*"
> Ayat (2) : "*Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian kebendaan adalah atas tanggungannya.*"

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Kredit merupakan suatu prestasi yang harus dikembalikan oleh pihak lain dalam kurun waktu tertentu. Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan yaitu menyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atas tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya selelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 *jo.* Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstrusikan kepada masyarakat perbankan bahwa memberikan kredit dalam bentuk apapun, Bank-bank wajib mempergunakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok *(principal)* yang bersifat riel. Sebagai perjanjian *principal*, maka perjanjian jaminan adalah *assecoir*nya.

Berakhirnya perjanjian jaminan bergantung perjanjian pokok, arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah. Perbankan harus jeli untuk meneliti momentum terjadinya perjanjian kredit dan terjadinya perjanjian jaminan. Idealnya ialah momentum itu jatuh bersamaan, akan tetapi pada kenyataannya terjadi pada momentum yang berbeda-beda. Keadaan ini dapat menimbulkan kerugian bagi bank bagi penyedia kredit.[32]

[32]Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, h. 111

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

2.1.2. Manajemen Perkreditan

Bank/kreditor tidak mengimplementasikan prinsip kehati-hatian dengan baik. Hal ini menunjukkan bahwa kegiatan pemberian kredit tidak melalui analisis yang mendalam. Penyaluran kredit harus dikelola secara baik dan sehat, artinya dalam mengelola berdasarkan prinsip manajemen yang berlaku baik internal bank maupun aturan perundang-undangan yang berlaku untuk mencapai maksud dan tujuannya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, dan kondisi usaha debitor apakah masuk dalam target market/lini usaha yang dibiayai oleh bank/kreditor, seperti yang tertuang dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (2) Undang-undang Perbankan, yaitu: " ... *Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitor.* "

Kinerja perbankan tidak memprioritaskan jaminan/agunan sebagai yang utama dalam pembiayaan namun lebih melihat *core* bisnisnya, apakah berisiko; apakah masuk dalam lini usaha yang dibiayai oleh bank; dan apakah debitor memiliki *skill* yang mampu mengelola usahanya dengan baik; karena bank mengharapkan pembiayaan yang dikucurkan dapat pengembalian sesuai dengan yang diperjanjikan, dan usaha yang dikelola debitor bisa tumbuh dan berkembang.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Karena dengan berkembangnya usaha debitor akan memberikan kontribusi profit yang berkesinambungan untuk bank/kreditor.

Bank wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (2) lebih lanjut diatur dengan SK Direksi BI No. 27/162/KE/DIR dan Peraturan Otoritas Jasa keuangan No. 42/POJK.03/2017 terkait kewajiban perbankan untuk melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan perkreditan atau pembiayaan bank bagi bank umum. Di dalam aturan Bank Indonesia maupun OJK, memuat beberapa hal yang harus dipatuhi dalam pelaksanaan pembiayaan kredit dan Manajemen Perkreditan mencakup beberapa aspek yang berkaitan dengan kegiatan usaha permberian kredit perbankan, antara lain:[33]

1. Organisasi dan Tata kerja perkreditan bank
   Bank harus mempunyai lingkup struktur organisasi perkreditan yang jelas dan termasuk dalam lingkup struktur organisasi bank. Dalam hal ini setiap satuan kerja pada struktur organisasi memiliki kewenangan, *job description* dan bertanggung jawab terhadap kinerja masing-masing divisi yang terkait. Selanjutnya setiap divisi saling bersinergi dan terlibat dalam pengelolaan kegiatan perkreditan. Untuk itu agar setiap satuan kerja dapat melaksanakan pekerjaannya dengan baik perlu adanya pedoman dan Prosedur tertulis sebagai peraturan internal bank untuk bidang perkreditan yang harus dipatuhi oleh semua pihak dalam satu organisasi bank yang bersangkutan.
2. Perencanaan kredit
   Bank harus memiliki perencanaan kredit yang baik sesuai dengan kondisi bank, beberapa hal yang diperhatikan dalam rencana perkreditan adalah target market meliputi sektor ekonomi yang akan dibiayai, target pertumbuhan portfolio terkait jenis kredit yang akan diberikan apakah untuk UMKM kredit mikro, kredit menengah dan kredit korporasi, sedangkan target profit yang meliputi besarnya suku bunga pinjaman dan *fee base income* yang akan diberikan kepada debitor.
3. Proses penilaian dan keputusan kredit

[33] M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2007, h.97-100

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Bank/Kreditor akan melakukan analisis terkait permohonan calon debitor sesuai dengan penilaian berbagai aspek, antara lain: aspek hukum, jenis kredit yang dibiayai, jaminan, dan aspek lainnya sesuai dengan prosedur dan kebijakan kredit.

4. Pengadministrasian kredit
   Sebagai tindak lanjut keputusan persetujuan pemberian kredit, yaitu pengadministrasian dan pendokumentasian kredit sebagaimana yang diatur sesuai dengan peraturan internal bank, antara lain perjanjian kredit, perjanjian pengikatan jaminan, pembukaan rekening pinjamaan sesuai prosedur akuntansi yang berlaku hingga proses pencairan kredit dan penarikan dana kredit telah diselesaikan dengan sempurna.
5. Pengawasan kredit.
   Pengawasan kredit wajib dilaksanakan oleh bank/kreditor dengan meneliti laporan-laporan debitor, berkala *on the spot* terkait usaha debitor dan diharapkan tidak menimbulkan ekses negatif. Pengawasan yang efektif bertujuan untuk mencegah terjadinya penyimpangan penggunaan fasilitas kredit *(side streaming)* dan untuk mengetahui kemungkinan timbul permasalahan terhadap kelancaran pelunasan kredit debitor.
6. Penanganan Kredit bermasalah
   Penyaluran kredit yang diberikan kepada debitor mengandung risiko wanprestasi terhadap pelunasannya kembali, sehubungan itu muncul sebagai potensi kredit bermasalah yang dapat menimbulkan kerugian bank/kreditor. Bilamana terdapat debitor terindikasi bermasalah, maka bank harus segera melakukan penanganan kredit bermasalah berupa penyelamatan atau penyelesaian kredit sesuai prosedur kebijakan kredit internal bank/kreditor terkait.

Undang-undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa keuangan yang diundangkan pada tanggal 22 November 2011 (selanjutnya disebut Undang-undang OJK), dimana pengaturan dan pengawasan sektor perbankan yang semula berada pada Bank Indonesia beralih pada Otoritas Jasa keuangan. Otoritas Jasa Keuangan dibentuk dan dilandasi dengan prinsip-prinsip tata kelola yang baik, yang meliputi independesi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, transparansi, dan kewajaran *(fairness)* serta mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan, stabil dan mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat. Selain sebagai lembaga pengawas independen yang bekerja di luar

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

pemerintah, keberadaanya akan sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan dan perkembangan perbankan di masa-masa mendatang.

Dalam pemberian kredit suatu bank pada hakikatnya harus menganut asas mengambil resiko sekecil mungkin, risiko yang dimaksud adalah risiko terhadap kemungkinan kredit itu tidak dapat dibayar kembali oleh debitor karena perlu upaya atau tindakan manajemen untuk menghindari atau menekan dengan melakukan penyebaran risiko *(risk spreading).*[34] Mengingat Kredit yang disalurkan oleh bank mengandung potensi risiko kerugian sehubungan dengan pihak peminjam *(counterparty)* tidak dapat dan/atau tidak memenuhi kewajiban untuk membayar kembali dana yang dipinjamnya secara penuh pada saat jatuh tempo atau sesudahnya. Dalam hal ini dibutuhkan peran serta pengawasan internal bank terkait *monitoring* terhadap pelaksanaan dan standarisasi sesuai dengan kebijakan yang tertuang dalam Petunjuk Pelaksanaan Kebijakan Kredit di masing-masing internal bank/Kreditor, antara lain dari tahapan analisis kredit terhadap permohonan kredit, persetujuan kredit, pengikatan kredit (jaminan), pencairan kredit dan segala sesuatunya terkait pemenuhan terhadap kelengkapan administrasinya.

Kredit yang disalurkan oleh bank/kreditor harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi sesuai dengan yang disepakati dan diperjanjikan. Fasilitas kredit yang diterima oleh debitor mengandung risiko sehingga pihak kreditor/bank meminta jaminan. Untuk memperoleh pelunasanan

[34] Trisadini Prasastinah Usanti dan Abd. Shomad, 2017, *Op.cit.*, h.137

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

kredit pada waktu debitor ingkar janji, dimana hasil penjualan jaminan kredit tersebut digunakan sebagai pelunasan kredit debitor.

Dengan ketetapan Bank Indonesia dan peraturan OJK tersebut, masing-masing menetapkan bahwa pembiayaan/penyaluran dana melalui transaksi pinjam meminjam sebagai usaha perkreditan bagi perbankan kepada masyarakat mempunyai dasar hukum yang kuat, sehingga dalam pelaksanaannya bank tidak dianggap sebagai rentenir yang seringkali ditolak kehadirannya di masyarakat luas. Adapun pelaksanaan dan tata cara pembiayaan kredit, pihak bank/kreditor harus melaksanakan analisis yang mendalam dan akurat dengan tetap melaksanakan Pedoman Perkreditan Internal masing-masing bank, untuk mengindentifikasi dan menggali kebutuhan pendanaan calon debitor agar diperoleh keyakinan bahwa debitor dapat melunasi pinjaman sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Debitor mempunyai kewajiban menyerahkan agunan kredit bilamana debitor telah melunasi pinjaman pada saat yang dijanjikan, maka menjadi kewajiban kreditor untuk mengembalikannya.

Menurut Mariam Darus Badrulzaman[35] berpendapat bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil *(pacta de contrahendo)* obligatoir, yang dikuasai oleh undang-undang perbankan dan bagian umum BW.

[35] Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1978, h. 28

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Jika wanprestasi terjadi, maka keuntungan yang diperoleh kreditor yang diistimewakan ialah kreditor dapat menjual langsung objek yang dijadikan jaminan tanpa meminta penetapan pengadilan karena dalam hak tanggungan menganut *parate executie*. Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan jaminan. Hal ini dilakukan oleh pihak bank agar bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman, dan apabila agunan yang diikat dengan perjanjian jaminan tertentu akan mengurangi resiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya.

Perjanjian dipergunakan karena adanya hubungan antara para pihak, terjadi perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Sedangkan menurut Adrian Sutedi,[36] perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum akan tetapi teori ini tidak hanya memandang perjanjian saja tetapi juga perbuatan sebelum atau yang mendahuluinya.

Agar suatu perjanjian sah harus memenuhi beberapa syarat. Syarat sahnya suatu perjanjian disebutkan dalam Pasal 1320 BW, yaitu sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
b. Kecakapan untuk membuat perikatan;
c. Suatu hal tertentu;
d. Causa yang diperbolehkan.

[36] Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, h. 24

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya adalah kesepakatan dalam perjanjian yang merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Perjanjian kredit bank sebagai bentuk perjanjan yang lahir dari praktik perbankan, menurut pendapat Subekti[37] bahwa dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 BW sampai dengan pasal 1769 BW.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka kredit yang diberikan oleh bank/Kreditor kepada debitor tidak dapat dengan leluasa untuk keperluan dan tujuan tertentu di luar ketentuan yang diberikan oleh pihak bank/kreditor, sehingga bilamana debitor menggunakan dana pinjaman menyimpang dari tujuan semula, maka bank/kreditor dapat mengakhiri secara sepihak untuk seketika mengakhiri perjanjian kredit. Pemberian kredit yang dituangkan dalam perjanjian kredit, bank/kreditor harus mempunyai keyakinan akan kemampuan bayar debitor untuk pengembalian kredit yang diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam jaminan merupakan pengamanan/kepastian pelunasan utang.

2.2 Peranan Notaris dalam Perjanjian Kredit

[37]Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984, h.13

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Akta Perjanjian kredit dibuat oleh Notaris Dely Cahyono (Turut Tergugat) dalam kasus gugatan yang diajukan oleh Kreditor BPR SAGM, menurut penulis sudah memenuhi ketentuan di dalam Undang-undang Jabatan Notaris dan aturan perundang-undangan yang berlaku, dimana para pihak hadir dan sepakat untuk turut serta menandatangani akta perjanjian kredit dan perjanjan jaminan. Menurut pendapat Ghansam Anand dan Agus Yudha Hernoko[38] yaitu:

> "Profesionalitas seorang Notaris dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan Notaris adalah membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu. Alat bukti tersebut dalam tatanan hukum perdata dan bahwa Notaris membuat Akta karena ada permintaan dari pihak yang menghadap. Tanpa ada permintaan dari para pihak, Notaris tidak akan membuat akta apapun dan Notaris membuatkan akta dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan dan diperlihatkan kepada atau dihadapan Notaris. Selanjutnya Notaris membingkainya secara lahiriah, formal dan materiil dalam bentuk akta Notaris dengan tetap berpijak pada aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta ".

Kekuatan hukum atas akta autentik yang dibuat oleh Notaris Dely Cahjono (Turut Tergugat) sudah memenuhi Undang-undang Jabatan Notaris dan dapat dipetanggungjawabkan di Pengadilan sebagai salah satu alat bukti bahwa antara kedua belah pihak yaitu debitor dan kreditor telah terjadi perbuatan hukum yang mengikat. Bahwa akta yang disebut bahwa akta yang dibuat oleh Notaris berkedudukan sebagai akta autentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris.[39]

---

[38] Ghansam Anand dan Agus Yudha Hernoko, "Upaya Tuntutan Hak Yang Dapat Dilakukan oleh Pihak Yang Berkepentingan Terhadap Akta Notaris Yang Cacat Yuridis", *Perspektif Hukum*, h. 155

[39] Pasal 1 angka 7 Undang-undang Jabatan Notaris.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Menurut Philipus M. Hadjon[40] syarat-syarat akta autentik yaitu sebagai berikut: (a) di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku); (b) dibuat oleh dan dihadapan Pejabat umum. Sejalan dengan pendapat Irawan Soerodjo[41] bahwa terdapat 3 (tiga) unsur esensialia agar terpenuhinya syarat formal suatu akta autentik yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum;
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Menurut pendapat Habib Adjie[42] disebutkan bahwa:

> Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena bila melanggar ketentuan tertentu, akan terdegradasi nilai pembuktiannya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Kedudukan akta notaris yang kemudian mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan merupakan penilaian atas suatu alat bukti. Suatu akta di bawah tangan nilai pembuktiannya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang para pihak mengakuinya, jika ternyata para pihak nengakui akta yang melanggar ketentuan-ketentuan tertentu yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN maka akta yang bersangkutan tetap mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat para pihak.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris, dimana syarat subyektif dicantumkan dalam awal akta dan syarat obyektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta, isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338

---

[40] Philipus M. Hadjon, "Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik", *Surabaya Post*, 31 Januari 2001, h.3, dalam Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrative Terhadap Notaris Sebagai Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017, h.56

[41] Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, h.148, dalam Habib Adjie, 2017, *Op.cit.*, h.91

[42] Habib Adjie, 2017, *Op.cit.*, h.91

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

BW mengenai kebebasan berkontrak.[43] Dengan demikian, bilamana dalam awal akta terutama syarat-syarat pada pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan bila isi akta tidak memenuhi syarat obyektif maka akta tersebut batal demi hukum.

Bilamana suatu akta batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak penah dibuat, artinya sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Pentingnya peran Notaris dalam pembuatan akta autentik adalah untuk memberikan kepercayaan dan keyakinan yang sangat tinggi kepada relasi/klien/nasabah/ bank/kreditor bahwa atas perbuatan hukum yang dilaksanakan berjalan dengan sempurna, dapat dipertanggungjawabkan dan sah menurut hukum bilamana berperkara di pengadilan. hal ini menujukkan bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang disahkan oleh undang-undang adalah mengemban jabatan yang mulia.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris, disebutkan sebagai berikut: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang undang." Dalam Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa:[44]

> "Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk

[43] Lihat dalam Pasal 1337 BW.

[44] Oemar Moechthar, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta,* Airlangga University Press, Surabaya, 2017, h.35

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

> dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, menberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta ittu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada perjabat lain atau orang lain yang ditetapkan."

Pembuatan akta autentik dibutuhkan untuk mengamankan kredit yang telah disalurkan oleh Bank/kreditor adalah akta autentik yang dituangkan dalam perjanjian kredit, perjanjian jaminan dan *assecoir*-nya, untuk mengikat debitor maupun bank/kreditor atas hak-hak dan kewajibannya agar dilindungi/mendapatkan legalitas yang sah menurut hukum dan dapat dipertanggungjawabkan kemudian hari.

Notaris hendaknya harus berhati-hati dan juga memperhatikan dalam perumusan kehendak para pihak yang kemudian dituangkan dalam akta autentik yaitu perjanjian kredit, hendaknya tidak mengikuti pada *draft* yang disiapkan oleh pihak bank/kreditor, namun juga mempunyai hak untuk menyampaikan bilamana ada hal-hal yang menyimpang dimana klausula-klausulanya memberikan kondisi yang tidak seimbang, walaupun tetap memperhatikan resiko perbankan dalam pembiayaan sebagai tindakan mitigasi risiko. Ada tanggung jawab moral yang besar dalam menjalankan kewenangan seorang Notaris, yang tertuang pada undang-undang, bilamana ada suatu tindak pidana dan perbuatan yang tidak patut, jelas akan mencederai jabatan notaris. Akta yang dibuat oleh Notaris dikategorikan sebagai tindakan hukum atau perbuatan hukum notaris bersama-sama para pihak, bilamana dianggap telah mengakibatkan kerugian pihak lain, bisa saja karena kekurang-pahaman atau kurang pengetahuan dalam menjalankan profesinya sebagai Notaris. Kesalahan yang dilakukan Notaris dalam menjalankan

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

perbuatan hukum dalam lingkup kewenangannya, dapat berakibat terhadap akta yang dibuatnya batal demi hukum atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian hanya sebatas akta di bawah tangan (tidak dapat menjadi alat bukti di pengadilan, dan pertanggung jawabannya hanya sebatas tanggung jawab kedua belah pihak saja). Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, artinya tidak ada tanggung jawab Notaris terhadap isi akta tersebut baik keabsahannya maupun isinya, namun Notaris hanya bertanggung jawab terhadap pencatatan terjadinya transaksi diantara kedua belah pihak saja.

Pada kasus hukum tersebut, muncul *covernote* sebagai media untuk proses pencairan kredit debitor. *Covernote* yang diterbitkan oleh notaris didasarkan atas kepentingan subjek hukum, yakni debitor dan kreditor yang ingin melakukan perjanjian kredit perbankan, yang dalam hal ini obyek jaminan milik debitor masih dalam proses hukum sehingga bank meminta kepada Notaris untuk dibuatkan *covernote* yang berisikan pernyataan yang di dalamnya menerangkan proses, atas obyek jaminan debitor. Bilamana dalam penerbitkan *covernote* yang isinya mengandung pernyataan atau informasi yang tidak benar, maka ia harus memikul tanggung jawab hukum atas perbuatannya, yakni tanggung jawab pidana maupun perdata.

Kebiasaan yang seringkali terjadi dikalangan perbankan adalah ketika *covernote* sudah dikeluarkan oleh Notaris, maka kreditor/bank segera mencairkan fasilitas kredit ke rekening debitor. Selain keyakinan dari bank/kreditor bahwa proses yang dilaksanakan oleh Notaris akan berjalan dengan baik, ada hal yang mendasar atas penerbitan *covernote* itu sendiri yaitu bahwa bank/kreditor

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

membutuhkan keyakinan atas berkas para pihak dan dokumen-dokumen yang terkait dengan agunan yang diberikan oleh pihak debitor aman, "tidak bermasalah", dan tidak terkendala apapun di kemudian hari. Pendapat M.Hassanudin Rahman[45] bahwa terkait *covernote*:

> "bahwa kekuatan mengikatnya *covernote* hanya dapat diukur dari eksistensi *covernote* sebagai jaminan bagi Bank bahwa dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk pencairan kredit dalam pengurusan notaris. kedudukan *covernote* dalam ini bukan sebagai bukti agunan, namun hanya penegasan bahwa pendaftaran hak tanggungan atas agunan kredit dalam proses pengurusan. Ketika bank telah mempunyai surat persetujuan terhadap permohonan kredit seorang debitor, maka bank itu berkewajiban untuk mengumpulkan dokumen-dokumen terkait objek pengikatan.

Sehingga berdasarkan hal tersebut, sebaiknya seorang Notaris dalam membuat isi *covernote* dengan beberapa ketentuan sebagai berikut:

1. Berdasarkan data/fakta yang terjadi atau dilakukan dihadapan Notaris yang bersangkutan dan tidak memberikan berdasarkan kepentingan pihak lain yang tidak melaksanakan perbuatan hukum dihadapannya;
2. Bukan memberikan opini/kesimpulan Notaris;
3. Tidak bertentangan dengan keinginan/kemauan para pihak penghadap.

Menurut Pasal 38 ayat (3) huruf c Undang-undang Jabatan Notaris, menegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan. Artinya Notaris mempunyai kewajiban terhadap semua aspek formalitas akta yang dibuat oleh atau dihadapannya, namun tidak semua

[45] Hassanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 106.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

permintaan/kehendak harus dilaksanakan oleh seorang Notaris terkait beberapa ketentuan:

- Pasal 1335 BW, suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.
- Pasal 1337 BW, suatu sebab yang diperkenankan, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.
- Pasal 1338, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pelanggaran atau kesalahan Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dikategorikan sebagai pertanggungjawaban hukum secara professional. Menurut Komar Kantaatmadja bahwa tanggung jawab professional timbul karena para penyedia jasa professional tidak memenuhi perjanjian yang disepakati dengan klien atau akibat kelalaian penyedia jasa tersebut yang mengakibatkan terjadinya timbulnya kerugian perbuatan melawan hukum. Dalam hubungannya Notaris sebagai jabatan pribadi, maka agar Notaris terhindar dari hal-hal yang berakibat sebagai kerugian, Notaris wajib melindungi dirinya sendiri, yaitu dengan mencantumkan klausula proteksi diri yang dituangkan dalam akta yang dibuatnya, misalnya: Bahwa segala keterangan penghadap adalah benar, bilamana terjadi sengketa baik perdata maupun pidana akan menjadi tanggung

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

jawab para penghadap dan tidak melibatkan Notaris dan pihak manapun juga. Bahwa semua documen yang diterima oleh Notaris dari para penghadap adalah benar, bilamana di kemudian hari terbukti tidak benar menjadi tanggung jawab penghadap sepenuhnya, dan membebaskan Notaris dari akibat hukum baik perdata maupun pidana.

Pertanggungjawaban hukum notaris adalah pertanggungjawaban pidana dan perdata, secara pidana bilamana informasi yang dituangkan di dalam adalah informasi yang tidak benar dan diduga melakukan penipuan. Sedangkan secara perdata, Pasal 1365 BW diatur bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"/ Pasal 1366 BW lebih lanjut mengatur "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya" Kinerja seorang Notaris bila dikaitkan dengan pasal tersebut, baik sengaja maupun tidak disengaja harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditanggung bank/kreditor. Pelaksanaan terbitnya *covernote* dalam perjanjian kredit juga merupakan kontribusi dari peran bank/kreditor itu sendiri.

Notaris dalam melaksanakan tugas sebagai pejabat *public* harus berdasarkan kewenangannya yang melekat pada jabatan Notaris itu sendiri, serta menjalankan jabatannya berdasarkan undang-undang. Berdasarkan UUJN pasal 1 angka 1 status sebagai pejabat umum, Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-undang. Produk yang

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

dihasilkan oleh seorang Notaris adalah akta autentik yang terikat dengan hukum perdata yang erat kaitannya dalam hukum pembuktian.

Menurut Pasal 15 UUJN beberapa kewenangan Notaris ,tertuang dalam ayat (1) sampai dengan ayat (3) , sebagai berikut:

1. Kewenangan umum notaris
2. Kewenangan Khusus Notaris
3. Kewenangan Notaris yang lain, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan kewenangan tersebut, jika kinerja Notaris dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya di luar wewenang tersebut maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau pihak-pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan secara perdata di Pengadilan.

Undang-undang Jabatan Notaris merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris yang artinya satu satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia. Segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada Undang-undang Jabatan Notaris. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara, menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.[46] Selain kewenangan membuat akta autenik, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat yang dibuat

[46]Habib Adjie, 2017, *Op.cit.*, h.15.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

di bawah tangan, dan Notaris juga memberikan nasihat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.[47]

Produk penting dari peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan dalam era reformasi adalah Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah berlaku sejak tanggal diundangkannya yakni tanggal 6 Oktober 2004. Pembentukan undang-undang ini disebabkan karena Peraturan Jabatan Notaris No. 3 tentang *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* yang mengatur mengenai Jabatan Notaris tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat sekarang ini.[48]

Produk yang dihasilkan Notaris sebagai pejabat publik ialah akta yang memiliki kekuatan hukum dan nilai pembuktian yang sempurna untuk para pihak dan siapapun, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, bahwa akta tersebut tidak sah dengan menggunakan asas praduga sah secara terbatas.Namun Notaris sebagai pejabat publik mempunyai batasan pertanggungjawaban, yaitu sampai yang bersangkutan masih mempunyai kewenangan sebagai Notaris, maka ketika seorang Notaris pensiun atau berhenti dengan alasan apapun sudah tidak mempunyai pertanggungjawaban lagi.[49]

Wewenang utama seorang Notaris adalah untuk membuat akta autentik, dimana autentisitas dari akta notaris bersumber pada Undang-undang Jabatan Notaris, notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh

---

[47]G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, h. 37; Lihat juga dalam Oemar Moechthar, *Teknik Pembuatan Akta Badan Hukum dan Badan Usaha di Indonesia,* Airlangga University Press, Surabaya, 2019, h.30

[48]Ibid

[49]Habib Adjie, 2017, *Op.cit,* h. 51.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

sifat sebagai akta autentik sebagaimana tertuang dalam Pasal 1868 BW. Dengan demikian, profesi seorang notaris dalam bidang tertentu yang menjalankan tugas negara dalam bidang privat/perdata untuk membuat alat bukti yaitu akta autentik atas permintaan para piihak/masyarakat yang membutuhkan.

Menurut Wawan Setiawan, Pejabat Umum ialah organ negara yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebahagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.[50] Soegondo Notodisoerjo menyatakan bahwa: Pejabat umum adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan *(gezag)* dari pemerintah. Dalam jabatannya tersimpul suatu sifat dan ciri khas yang membedakannya dari jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat. Pejabat yang menjalankan sebagian kekuasaan negara yang bersifat mengikat *publiekrechtelijk* disebut pejabat umum dan dalam menjalankan jabatannya pejabat umum tersebut mempunyai ciri khusus yaitu:

a. Suatu kedudukan yang mandiri (*onafhankelijkheid-independency);*
b. Tidak memihak *onpartijdigheid-impartially* guna menjamin keabsahan dari akta otentik tersebut baik di dalam hal kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuatan material.[51]

---

[50]Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum Serta PPAT dibandingkan dengan kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*, Pengurus Pusat Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta, 2 Juli 2001, h. 8

[51]R. Soegondo Notodisoerjo, *Op.cit.* h. 44.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Dalam menjalankan jabatannya Notaris berada dalam kedudukan yang netral dan tidak memihak artinya Notaris berada di luar para pihak yang melakukan hubungan hukum tersebut dan bukan sebagai salah satu pihak dalam hubungan hukum itu. Sebagai instansi yang dianggap netral seorang Notaris harus bersikap mandiri dan tidak memihak serta tidak terpengaruh terhadap keinginan pihak-pihak tertentu, terutama jika keinginan tersebut melanggar ketentuan hukum yang berlaku atau merugikan pihak lain.

Seorang Notaris dipandang sebagai ahli hukum yang dapat memberikan solusi atau atas berbagai macam permasalahan yang dibawah oleh berbagai macam klien. Berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris tersebut ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh kewenangan secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh Undang-undang Jabatan Notaris sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya dari Departemen Hukum dan HAM.[52]

Kewenangan Notaris memiliki (tiga) kewenangan tercantum dalam Pasal 15 UUJN, dimana kewenangan Notaris dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu: *Pertama,* Kewenangan Umum Notaris. Kewenangan Umum Notaris tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris adalah membuat akta secara umum, namun dengan batasan sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang, menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik

[52]Habib Adjie, 2017, *Op.cit*, h. 78

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan, mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Kedua, Kewenangan Khusus Notaris. Kewenangan Khusus Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, seperti:

a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
c. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau membuat akta risalah lelang.

Adapun kewenangan khusus Notaris lainnya, yaitu membuat akta dalam bentuk *In Original*, yaitu akta:

a. Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
b. Penawaran pembayaran tunai;

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga

d. Akta kuasa;

e. Keterangan kepemilikan; atau

f. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Notaris juga mempunyai kewenangan khusus lainnya seperti yang tersebut dalam Pasal 51 ayat (1) UUJN, yaitu "Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam Minuta Akta yang telah ditandatangani. dengan cara membuat Berita Acara Pembetulan, dan Salinan atas Berita Acara Pembentulan tersebut Notaris wajib menyampaikannya kepada para pihak. Pembetulan yang dimaksud dalam Pasal 51 UUJN bukanlah pembetulan sebagai *renvoi. H*al ini dikarenakan pembetulan tersebut harus dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan mengenai hal tersebut pada Minuta Akta dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan Pasal 51 ayat (2) UUJN. Pasal 51 UUJN selengkapnya berbunyi:

a. Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani;
b. Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan;
c. Salinan Akta berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada para Pihak;
d. Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Salinan akta berita acara tersebut wajib disampaikan kepada para pihak sesuai dengan Pasal 51 ayat (3) UUJN, kewenangan untuk melakukan pembetulan bilamana pada suatu akta yang mengakibatkan adanya kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta dapat dilakukan oleh notaris dengan membuat berita acara pembetulan. Namun terdapat perbedaan ketentuan yang diatur di dalam UUJN yang lama dengan yang ada di dalam UUJN sekarang ini. Menurut aturan UUJN yang lama (UU No. 30 Tahun 2004) bahwa pembetulan tersebut dapat dilakukan oleh Notaris tanpa perlu adanya kehadiran dari para penghadap. Sedangkan menurut UUJN yang baru bahwa kewenangan untuk melakukan pembetulan tersebut hanya dapat dilakukan oleh notaris apabila pembetulan itu dilakukan dengan kehadiran penghadap. Berdasarkan UUJN yang baru dapat disimpulkan bahwa dengan adanya kewajiban hadirnya penghadap maka pembetulan atau perbaikan tersebut tidak dilakukan oleh Notaris tetapi dilakukan oleh para penghadap dengan membuat akta perbaikan.

Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian tercantum dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN, dimana kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan dalam artian bahwa jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka Notaris telah melakukan tindakan di luar wewenang, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan *(nonexecutable),* dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris di luar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Asas-asas dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris yang baik adalah sebagai berikut:

a. Asas Persamaan;
   Sesuai dengan perkembangan zaman, institusi Notaris telah menjadi bagian dari masyarakat Indonesia, dan dengan lahirnya UUJN semakin meneguhkan institusi Notaris.dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat Notaris tidak boleh membeda-bedakan satu dengan lainnya berdasarkan keadaan sosial-ekonomi atau alasan lainnya. Akta yang dibuat oleh Notaris dikategorikan sebagai tindakan hukum atau perbuatan hukum notaris bersama-sama para pihak, bilamana dianggap telah mengakibatkan kerugian pihak lain, bisa saja karena kekurang pahaman atau kurang pengetahuan dalam menjalankan profesinya sebagai Notaris. Kesalahan yang dilakukan Notaris dalam menjalankan perbuatan hukum dalam lingkup kewenangannya, dapat berakibat terhadap akta yang dibuatnya batal demi hukum atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian hanya sebatas akta dibawah tangan. Hanya alasan hukum yang dapat dijadikan dasar bahwa Notaris dapat tidak memberikan jasa kepada pihak yang menghadap.
b. Asas Kepercayaan;
   Salah satu bentuk dari Notaris sebagai jabatan kepercayaan, yaitu Notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh gunapembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN *juncto* Pasal 4 ayat (2) UUJN).
c. Asas Kepastian Hukum;
   Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukumyang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Dimana akta yang dibuat oleh Notaris harus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, yang apabila terjadi permasalahan akta Notaris dapat dijadikan pedoman bagi para pihak.
d. Asas Kecermatan. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Notaris dalam kecermatannya wajib melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitas penghadap. Menanyakan, mendengarkan serta mencermati keinginan pihak yang menghadap, memeriksa setiap bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak, memberikan saran kepada penghadap, memenuhi teknik dalam pembuatan akta serta memenuhi kewajiban lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaantugas jabatannya sebagai Notaris.
e. Asas Pemberian Alasan;
f. Larangan Penyalahgunaan Wewenang;

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Batas kewenangan Notaris dituangkan dalam Pasal 15 UUJN, apabila Notaris melakukan tindakan di luar kewenangannya maka tindakan tersebut dapat disebut sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Alasan serta fakta yang mendukung.

g. Larangan Bertindak Sewenang-wenang;
Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepadanya. Dalam hal ini Notaris mempunyai peranan untuk menetukan suatu tindakan apakah dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak, dan keputusan yang diambil harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para penghadap.

h. Asas Proporsionalitas;
Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, Notaris wajib menjaga kepentingan para pihak yang terkaitdalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatannya, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para penghadap.

i. Asas Profesionalitas
Dalam menjalankan tugas jabatannya mengutamakan keahlian (keilmuan) berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris. Hal tersebut diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris.[53]

Kewajiban Notaris untuk "bertindak jujur dan seksama", artinya bahwa Notaris harus terbuka dan cermat dalam setiap pengambilan keputusan, antara lain tindakan atau keinginan para pihak akan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris, dan semua syarat yang dibutuhkan/diperlukan dalam pembuatan akta harus dipenuhi. Jika hal tersebut tidak dipenuhi, maka Notaris wajib untuk menolaknya, sehingga Notaris sebagai pejabat umum harus memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat yang membutuhkan jasa sebagai kelanjutan akan dilaksanakan suatu perbuatan hukum.

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN memuat Notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu, alasan untuk menolak tersebut merupakan alasan yang mengakibatkan agar Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan Notaris sendiri atau dengan

[53]Habib Adjie, 2017, *Op.cit.*, h.82 - 87

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

suami/isterinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang. Notaris dalam praktik jika ditemukan alasan-alasan lain, menolak memberikan jasanya, antara lain:

a. Apabila Notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jasanya, jadi berhalangan karena fisik;
b. Apabila Notaris tidak ada karena dalam cuti, jadi karena sebab yang sah;
c. Apabila Notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang lain;
d. Apabila surat-surat yang diperlukan untuk membuat sesuatu akta, tidak diserahkan kepada Notaris;
e. Apabila penghadap atau saksi *instrumentair* yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh Notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya;
f. Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar bea meterai yang diwajibkan;
g. Apabila karena pemberian jasa tersebut, Notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum;
h. Apabila pihak-piahak menghendaki bahwa Notaris membuat akta dalam bahasa yang tidak dikuasai olehnya, atau apabila orang-orang yang menghadap berbicara dengan bahasa yang tidak jelas, sehingga Notaris tidak mengerti apa yang dikehendaki oleh mereka.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Berdasarkan hal tersebut di atas, apabila Notaris ingin menolak untuk memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkan, maka penolakan tersebut harus merupakan penolakan dalam arti hukum dan memiliki alasan yang jelas, sehingga ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga masing-masing pihak yang terkait dapat memahaminya. Notaris memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya, sehingga menjadi jelas isi akta Notaris tersebut, serta memberikan penjelasan terhadap informasi, termasuk perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta.

Covernote diartikan sebagai surat keterangan yang dibuat/dikeluarkan oleh pejabat instansi terkait dan digunakan sebagai pegangan sementara terkait proses pengurusan administrasi yang belum selesai., adapun covernote dapat dibuat oleh Notaris, berdasarkan:

1. Adanya permintaan dari para pihak yang telah melaksanakan perbuatan hukum dihadapan Notaris.
2. Surat keterangan yang dibuat oleh Notaris atas permintaan para penghadap terkait perbuatan hukum yang masih dalam proses penyelesaian.

Berdasarkan hal tersebut, maka *covernote* yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum apapun, walaupun proses pembuatannya masih dalam satu rangkaian proses pembuatan akta autentik.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Akta autentik yang diatur dalam pasal 1868 BW menerangkan bahwa: (a) Akta harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut; (b) Akta yang dibuat bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang.

Dengan penjelasan pasal tersebut, maka *covernote* bukan merupakan akta otentik karena syarat yang tertuang dalam pasal tersebut tidak terpenuhi, dan *covernote* tidak memiliki format baku artinya bentuknya bebas menyesuaikan dengan kebutuhan dan permintaan para penghadap. *Covernote* lahir karena kemauan para penghadap dan berdasarkan kebiasaan yang terus menerus, sehingga *covernote* yang dibuat oleh seorang Notaris mengandung beberapa aspek antara lain:

1. Formal, *covernote* dibuat pada kertas kop Notaris, nomor surat, dengan mencantumkan tanggal, stempel dan tanda tangan Notaris.
2. Materiil, terkait substansinya, sebagai Surat Keterangan sesuai perbuatan hukum yang dilaksanakan dan dihadiri lengkap oleh para penghadap, dan dituliskan nomor akta dan tanggalnya.
3. Lahiriah, isi *covernote* dilihat apa adanya dan tidak perlu ditafsirkan lain.

Notaris sudah melaksanakan kewenangannya untuk membuat akta autentik diantaranya adalah membuat akta perjanjian kredit, akta SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan), Akta perjanjian jaminan kredit. Menurut Habib Adjie[54] bahwa:

[54] Habib Adjie, 2017, *Op.cit.*, h.65

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

> "Notaris dan PPAT diberi kewenangan untuk membuat Surat kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996. Dengan menggunakan parameter pasal 38 UUJN tersebut, maka SKMHT tidak memenuhi syarat sebagai Akta Notaris, sehingga Notaris dalam membuat kuasa membebankan hak tanggungan tidak dapat menggunakan blanko SKMHT yang selama ini ada. Notaris wajib membuatnya dalam bentuk Akta Notaris dengan memenuhi semua ketentuan yang tercantum dalam pasal 38 UUJN. Jika Notaris menggunakan blanko SKMHT maka notaris bertindak diluar kewenangannya, sehingga SKMHT tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik, tapi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan."

Akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris untuk menjembatani/proteksi terhadap agunan, karena dengan perhitungan estimasi waktu *take over* jaminan kredit sampai dengan habisnya masa/ jangkawaktu SKMHT dapat diselesaikan dengan estimasi waktu tersebut.

Beberapa proses hukum yang masih akan berjalan adalah Roya hak Tanggungan, *Checking* Sertifikat, AJB (Akta Jual Beli, untuk peralihan hak dari Penjual (Tergugat III) kepada Pembeli (Tergugat I, II), dan APHT dikondisikan dengan penyelesaian beberapa proses sudah teratasi hingga proses pendaftaran Hak Tanggungan. Keseluruhan proses hukum dapat dilaksanakan dengan sempurna, namun dalam perjalanan proses di Notaris debitor wanprestasi yang berakhir hingga kredit macet. Namun isi dari *covernote* yang dibuat oleh Notaris Dely Cahjono, SH tidak seluruhnya dapat dilaksanakan dengan sempurna, karena debitor wanprestasi dan adanya itikad tidak baik dari penjual (Tergugat III)

Proses gugatan ke pengadilan dimenangkan oleh Penggugat (Bank/Kreditor), dengan dasar akta Perjanjian Kredit yang ditanda tangani oleh Debitor dan Kreditor dihadapan Notaris. Akta Perjanjian Kredit adalah merupakan

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Perjanjian pokok yang tidak dapat dibatalkan oleh perjanjian lainnya, sebaliknya perjanjian *accesoir* dapat dibatalkan/gugur namun kedudukannya tidak dapat membatalkan perjanjian pokok. Dari kondisi tersebut, menerangkan bahwa kekuatan hukum akta autentik yang dibuat oleh Notaris dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan menjadi alat bukti di Pengadilan.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum, menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Kranenburg dan Vegtig menyatakan bahwa ada dua teori yang melandasi persoalan pertanggung jawaban pejabat yaitu teori *fautes personalles* dan teori *fautes de service* dari kedua teori tersebut. Teori *fautes personalles* akan digunakan untuk menjawab permasalahan tanggung jawab notaris terhadap *covernote* yang dikeluarkannya, karena beban tanggung jawab terhadap *covernote* yang dikeluarkan oleh notaris ditujukan kepada manusia selaku pribadi bukan tanggung jawab jabatan. Sehingga jika seorang pejabat melakukan suatu tindakan di luar kewenangan disebut sebagai perbuatan melanggar hukum.

Perbuatan yang melanggar hukum merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 BW mengatakan *"tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*. Bentuk tanggung jawab yang dianut oleh Pasal 1365 BW adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Notaris dalam mengeluarkan *covernote* bertanggung jawab sepenuhnya terhadap isi dari *covernote* tersebut, yaitu tentang fakta atau kebenaran mengenai apa yang dikerjakan olehnya dan berkewajiban menyelesaikan apa yang sudah diterangkan dalam *covernote*.

Perbuatan Notaris jelas harus mendapat perlindungan yang diatur secara tegas dalam UUJN. Konsekuensi logis dengan diaturnya Notaris sebagai pejabat publik oleh peraturan perundang-undangan yaitu setiap perbuatan Notaris harus tunduk pada ketentuan UUJN. Untuk menghindari kesalahan dalam pelaksanaan jabatan Notaris, yang dapat menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan, baik terhadap diri Notaris maupun para pihak yang memerlukan jasa Notaris, maka setiap Notaris dituntut untuk memahami secara utuh tentang hal-hal yang berkenaan dengan UUJN.

Beberapa persoalan yang timbul akibat *covernote*, jika Notaris belum mampu melaksanakan isi *covernote* sesuai dengan yang diharapkan, maka sanksi yang diterima biasanya adalah sanksi moral berupa rasa kepercayaan dari pihak bank mulai berkurang dan berujung pada pengalihan kepercayaan kepada Notaris lain.[55]

Hans Kelsen mengemukakan bahwa suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab *(liability)* dari seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan berlawanan dengan hukum. Biasanya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *delinquent*

[55]Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, h. 65.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

(penjahat) karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Dalam kasus ini subjek tanggungjawab hukum *(responsibility)* dan subyek kewajiban hukum adalah sama.[56] Teori pertanggungjawaban menjelaskan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum. Ini berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang dilakukan itu bertentangan. Hans Kelsen membagi pertanggungjawaban menjadi 4 (empat) macam yaitu:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.[57]

Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki tanggung jawab dan mampu menunjukkan kinerja yang profesional dan bertanggung jawab tehadap ruang lingkupnya, kepada diri sendiri maupun kepada masyarakat. Notaris dalam menjalankan tugas dan kewenangannya harus memiliki intelektual, integritas moral, dan profesional sebagai bagian dari komitmen dalam mengemban tugas. Dalam memberikan pelayanannya, harus menjunjung tinggi *profesionalisme* dan mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati

[56]Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni dengan judul buku asli "General Theory of Law and State"*, alih bahasa Somardi, Rumidi Pers, Jakarta, 2001, h.65

[57]Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia Edisi Revisi*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006, h. 73-79

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

nuraninya, dan melayani dengan *service excellent,* serta bertanggungjawab dan berani menanggung segala resiko yang timbul akibat kelalaian dalam melaksanakan profesinya menimbulkan dampak yang membahayakan atau mungkin merugikan diri sendiri dan orang lain.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

BAB III

UPAYA BANK TERHADAP PENYELESAIAN KREDIT YANG BERMASALAH

3.1. Langkah Preventif dan Represif Bank (Kreditor) Terhadap Penyelesaian Kredit Bermasalah

Portfolio kredit agar tetap terjaga dengan baik adalah dengan mencegah timbulnya permasalahan kredit, memantau debitor secara efektif dan menyeluruh adalah satu bentuk penerapan mitigasi agar terhindar dari kredit bermasalah. Mitigasi risiko merupakan bentuk pengelolaan yang baik dan benar, tindakan preventif dengan analisis yang mendalam terhadap calon debitor akan memberikan keyakinan sebuah kredit lancar dikemudian hari, mengingat resiko kerugian merupakan masalah yang paling utama perbankan dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Perlunya Bank menerapkan manajemen mitigasi resiko untuk mengetahui lebih awal apabila adanya potensi "risiko bermasalah" pada *portfolio* kredit, menurut pendapat Ferry N. Idroes[58], adalah sebagai berikut:

a. Bank dalam hal untuk meminimalkan kerugian dari pemberian kredit dengan melakukan pemeringkatan pemberian kredit dengan melakukan pemeringkatan pemberian kredit kepada debitor yang didasarkan pada penerapan 5C, 3R. hal ini untuk mengetahui kondisi nasabah, lingkungan usaha nasabah dan arus keuangan nasabah. Bank harus menganalisis itikad baik nasabah dalam melakukan pengembalian pinjaman yang telah diterimanya.
b. Manajemen *portfolio* pinjaman nasabah, yaitu bank akan mengukur *portfolio* pinjaman nasabah dan memastikan alokasi pinjaman yang

[58] Ferry N. Idroes, *Manajemen Resiko Perbankan dalam Konteks Basel dan Peraturan Bank Indonesia*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2006, h.95-99

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

diberikan oleh bank tidak focus pada satu industry atau pada satu wilayah tertentu dan nasabah yang memiliki *portfolio* pinjaman yang baik dapat menurunkan resiko kegagalan pemberian kredit oleh bank kepada nasabah tersebut.

c. Sekuritisasi aktiva, adalah suatu teknik yang dilakukan oleh bank untuk menggurangi kerugian dari pemberian kredit dengan menjual *portfolio* pinjaman yang dimiliki oleh bank kepada investor sebagai sekuritas atau efek. Sekuritas atau efek menurut Undang-undang No. 8 tahun 1995, terkait pasar modal adalah surat berharga, yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersil, saham, obligasi, tanda bukti utang, utang penyertaan kontrak, investasi kolektif, kontrak berjangka atas efek dan setiap derivarif efek.
d. Pemantauan aliran dana. Bank harus memantau atau mengetahui aliran dana yang dimiliki oleh nasabah agar dapat membatasi tingkat eksposur saat terjadi kredit macet dan memastikan kapan debitor akan melakukan pembayaran bilamana debitor telat melakukan pembayaran.

Pengertian kredit menurut pasal 1 angka 11 Undang-undang Perbankan, menyataka bahwa 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 jumlah bunga. Tujuan kredit dapat dilihat dari dua fungsi pokok yang saling berkaitan, yaitu:

a. *Profitability* adalah pendapatan yang menjadi hak kreditor yang diperoleh dari pembiayaan kredit dan *fee base income* dari aktivitas debitor pada saat menggunakan jasa bank lainnya;
b. *Safety* adalah keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability*nya dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

Beberapa unsur yang terkandung dalam perkreditan yaitu sebagai berikut:

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

a. Kepercayaan, adalah keyakinan bank terhadap prestasi yang diberikan kepada debitor atas dana yang disalurkan akan dilunasi sesuai dengan kesepakatan dan waktu yang diperjanjikan.
b. Waktu, yaitu jangka waktu pembiayaan kredit, yang disepakati oleh para pihak terkait kemampuan bayar dan sesuai dengan analisis kreditor. komitmen bank dan debitor atas jangk waktu kredit yang sudah diperhitungkan lamanya waktu untuk pelunasan kembali, yang sudah dihitung sesuai kemampuan bayar debitor.
c. Prestasi, yaitu adanya obyek tertentu berupa prestasi dan kontra-prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan;
d. Risiko yaitu kerugian yang timbul akibat debitor wanprestasi atas fasilitas kredit yang diterima, dan sebagai antisipasi maka dilaksanakan pengikatan jaminan atas agunan yang diberikan.[59]

Pada peraturan OJK No. 18/POJK/2016 dan surat edaran OJK No. 34/SEOJK.03/2016 tentang penerapan manajemen resiko bank umum bahwa resiko adalah potensi kerugian terhadap pembiayaan yang diakibatkan suatu kejadian tertentu, maka diperlukan penerapan manajemen risiko agar diawal proses dapat diketahui dan terukur, teridentifikasi, terpantau dan lebih terkendali atas seluruh aktivitas usaha yang dikelola oleh bank/kreditor. Menurut ketentuan Pasal 12 ayat (3) Peraturan bank Indonesia[60], arti mitigasi adalah suatu upaya yang dilakukan untuk mengurangi dan/atau menghapus kerugian dan korban yang mungkin terjadi akibat bencana, yaitu dengan cara membuat persiapan sebelum terjadinya bencana. Dalam setiap pemberian kredit tentu saja mengandung risiko, risiko dalam hal ini adalah kredit yang bermasalah. Kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset bank dikuasai oleh pihak di luar bank yaitu nasabah/debitor. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas aset

[59]M. Tohar, *Permodalan dan Perkreditan Koperasi,* Kanisius, Yogyakarta, 1999, h. 89. 10
[60]Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2010, h.17.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.
Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

tersebut tetap produktif atau *collectable*, namun dengan berjalannya waktu kredit yang disalurkan oleh bank/kreditor terkadang tidak dapat dikembalikan tepat pada waktu atau sesuai dengan yang telah diperjanjikan bahkan adakalanya potensi sebagai kredit bermasalah.

3.1.1. Mitigasi Risiko Untuk Mencegah NPL Terhadap *Portfolio* Kredit Yang Sehat

Bank wajib memiliki struktur pengendalian internal berkaitan dengan pembiayaan/perkreditan, agar mampu untuk mendeteksi lebih awal atas terjadinya penyalahgunaan fasilitas kredit yang tidak sehat oleh berbagai pihak. Penilaian kolektibilitas kredit terhadap portfolio masing-masing debitor dapat dipantau dari kedisplinan debitor terhadap pembayaran kewajibannya kepada bank/kreditor. Langkah awal atas monitoring portfolio kredit yaitu mendeteksi/*mapping performance* debitor antara lain kedisiplinan pembayaran, aktivitas transaksi dan pertumbuhan atas pembiayaan masing-masing debitor.

Bilamana dari hasil *mapping* atas *performance* debitor ada indikasi ke arah NPL (*Non Performing Loan*), maka penyelesaian kredit terkait kasus hukum yang diteliti diawali dengan pendekatan kepada debitor agar tidak sampai terjadi kredit macet (non litigasi – penyelesaian internal bank secara damai), namun bilamana tidak ada itikad baik dari debitor maka penyelesaian dapat diselesaikan melalui jalur litigasi melalui gugatan wanprestasi maupun gugatan kepailitan.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Beberapa upaya non litigasi yang dilaksanakan sebagai pertanggung jawaban atas pembiayaan yang bermasalah, untuk tetap menjaga kualitas aktiva produktif yaitu:

1. Penjadwalan kembali *(rescedulling)*
   a. Memperpanjang jangka waktu kredit, antara lain debitor diberikan waktu untuk memperpanjang waktu pengembalian lebih lama.
   b. Memperpanjang jangka waktu angsuran, yaitu lamanya waktu angsuran diperpanjang untuk memperkecil nilai angsuran.
2. Penyesuaian kembali (*reconditioning*)
   a. Kapitalisasi bunga yaitu bunga pinjaman dijadikan utang pokok.
   b. Penundaan bunga pinjaman sampai waktu tertentu, artinya penbayaran sukubunga pinjaman ditunda semetara untuk pokok pinjaman tetap diangsur.
   c. Penurunan suku bunga pinjaman, dimaksudkan untuk memperingan beban debitor berdasarkan prtimbangan bank.
   d. Pembebasan suku bunga, bilamana debitor sudah tidak mampu lagi untuk meringankan debitor, bank memberikan keringan hanya membayar pokok angsruan saja.
3. Retrukturisasi (*Restructuring*)
   a. Dengan menambah jumlah kredit.
   b. Dengan menambah *equity*, dilaksanakan dengan menyetor uang tunai atau tambahan dari pemilik.[61]

Perlindungan hukum bagi bank didasarkan Pasal 1131 dan 1132 BW, selain itu juga sesuai dengan penjelasan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Perbankan dijelaskan sebagai berikut:

> "Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaanya bank harus memperhatikan prinsip asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan factor penting yang harus diperhatikan bank.

[61]D. W. Juliyanto dan M.N. Imanullah, "Problematika Covernote Notaris Sebagai Pegangan Bank Untuk Media Realisasi Pembiayaan/Kredit Dalam Dunia Perbankan", *Jurnal Repertorium*, Vol. 5 No. 2, 2018, h..51-64

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitor. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapt diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitor mengembalikan utangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Dalam hal *covernote* yang dikeluarkan oleh Notaris digunakan untuk mencairkan fasilitas kredit debitor sudah menjadi kebiasaan dikalangan perbankan. Sejatinya *covernote* dibutuhkan untuk memberikan kepastian bagi bank/kreditor, atas berkas/dokumen jaminan *safety*, dan akta autentik yang dibuat oleh Notaris sah menurut legalitasnya serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum bila terjadi wanprestasi. Terbitnya *covernote* tidak bisa menjamin proses kredit di bank berjalan dengan lancar sampai akhir perjanjian kredit, dan tidak mutlak menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak notaris. Karena bank/kreditor BPR SAGM memiliki tanggung jawab besar setelah proses pencairan kredit adalah *maintenance* dan *monitoring* ketat terhadap performance debitor, agar tercapainya target realisasi kredit. Hal yang paling penting adalah memastikan agunan sudah didaftarkan Hak Tanggungan, mengingat dengan pendaftaran hak tanggungan, melekat istilah hak *preference* (didahulukan dari kreditor-kreditor lainnya).[62]

[62]Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h.397.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Menurut ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, disebutkan bahwa:

> "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut".

Hak Tanggungan dalam prosesnya dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggunggan di hadapan Pejabat PPAT, dan selanjutnya melaksanakan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hanya dapat dilakukan terhadap obyek jaminan atas tanah yang telah ditetapkan sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUHT yang berbunyi "hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 8 ayat (2) menyebutkan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan".

Di dalam penjelasan Pasal 8 UUHT, menerangkan:

> "bahwa lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut oada saat didaftarnya Hak tanggungan yang bersangkutan.

Merujuk kasus hukum tersebut, bahwa sertipikat yang menjadi agunan belum bisa dibebani Hak tanggungan, karena dalam sertipikat tersebut masih melekat hak tanggungan sehingga harus dilaksanakan proses roya untuk menghapus Hak Tanggungannya, kemudian akan diproses balik nama ke atas nama pembeli (Tergugat I, II).

Covernote yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT, menerangkan bahwa telah dilaksanakan perbuatan hukum antara kreditor dan debitor, persetujuam Perjanjian Kredit artinya telah terjadi hubungan hukum antara debitor dan kreditor, dan proses balik nama sertipikat ke atas nama pembeli beserta pendaftaran Hak Tanggungan sedang proses di Notaris.

Hal yang tersirat dalam *covernote* tersebut bahwa agunan akan diproses baliknama ke atas nama pembeli, setelah proses selesai maka akan dilanjutkan dengan APHT, untuk kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan. Namun pendaftaran hak tanggungan masih belum bisa dilaksanakan karena agunan tesebut masih melekat Hak tanggungan dari bank sebelumnya (sehingga harus dilaksanakan Roya). PPAT membuat Perjanjian Kredit dan pengikatan SKMHT Kelemahan SKMHT memiliki jangka waktu, sehingga terkadang harus mengalami perpanjangan beberapakali selama menunggu agunan masih dalam proses roya dan balik nama ke pembeli di Kantor Pertanahan kabupaten/kota.

Selama masa SKMHT sebenarnya waktu yang sangat rawan sekali, karena ketika SKMHT jatuh tempo sementara proses balik nama ke pembeli belum

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

selesai, maka ada kekwatiran debitor dan penjual tidak berkenan hadir lagi di kantor notaris untuk menanda-tangani perpanjangan SKMHT, dan APHT Dalam hal ini Notaris memberikan keamanan terhadap Bank atas agunan yang diberikan oleh debitor dengan SKMHT. Bilamana proses tersebut sudah selesai maka agunan akan diikat dengan APHT yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Covernote tidak pernah diatur dalam UUJN. Notaris dalam menjalankan jabatannya berdasarkan UUJN, dalam hal ini pembuatan akta berdasarkan kemauan dan keinginan para pihak yang menghadap adalah telah terjadi hubungan hukum, maka Notaris harus menjamin bahwa akta autentik yang dibuatnya adalah sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Akta autentik bentuknya dibuat sesuai dengan perundang-undangan, sedangkan *covernote* tidak memiliki kriteria sebagai akta autentik tetapi hanya berupa surat keterangan saja yang dikeluarkan oleh Notaris. bukan dijadikan sebagai bukti agunan, akan tetapi hanya sebagai surat keterangan yang ditujukan kepada kreditor/bank yang menerangkan bahwa telah terjadi perbuatan hukum antara debitor dan kreditor dan masih ada pekerjaan yang masih harus diproses lebih lanjut di kantor notaris.

Hubungan yang terjadi antara Notaris dan para penghadap yang telah membuat akta autentik dan telah dibacakan oleh Notaris tidak dapat dikonstruksikan bahwa Notaris dan para penghadap berhubungan, karena pada saat itu belum terjadi permasalahan apapun. Dalam hal notaris menerbitkan *covernote* terkait proses pekerjaan yang akan menjadi tanggung jawabnya akan terlaksana dengan baik bilamana debitor tidak wanprestasi, dan hal ini tidak lepas

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

dari peranan Kreditor harus melaksanakan monitoring ketat terhadap *portfolio* kreditnya, artinya ketika Notaris mengeluarkan *covernote* atas pekerjaan yang belum tuntas, tidak serta merta tanggung jawab kreditor lepas begitu saja dan menjadi tanggung jawab sepenuhnya dipikul oleh Notaris.

Pendapat Ghansham Anand dan Agus Yudha Hernoko,[63] menyebutkan bahwa:

> "Profesionalitas seorang Notaris dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan Notaris adalah membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu. Alat bukti tersebut dalam tatanan hukum perdata dan bahwa Notaris membuat Akta karena ada permintaan dari pihak yang menghadap. Tanpa ada permintaan dari para pihak, Notaris tidak akan membuat akta apapun dan Notaris membuatkan akta dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan dan diperlihatkan kepada atau dihadapan Notaris. Selanjutnya Notaris membingkainya secara lahiriah, formal dan materiel dalam bentuk akta Notaris dengan tetap berpijak pada aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituankan dalam akta.

Munculnya *covernote* yang dibuat oleh Notaris, hakikinya adalah atas dasar keyakinan dan kepercayaan bank/kreditor kepada Notaris/PPAT atas keabsahan agunan dan berkas para pihak, sehingga Bank/Kreditor mencairkan kredit terlebih dahulu atas dasar kepercayaan. Pentingnya "Prinsip kehati-hatian" yang harus dipatuhi oleh Kreditor maupun Notaris adalah tetap bersinergi dengan kreditor/Bank. Notaris berkewajiban untuk segera menyelesaikan tugas/pekerjaan yang dipercayakan oleh Bank atas akta Perjanjian Kredit memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dipertanggung jawabkan dikemudian hari, serta status agunan segera didaftarkan Hak Tanggungan untuk keamanan bank/kreditor.

---

[63] Ghansam Anand dan Agus Yudha Hernoko, *Loc.cit.*

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Sedangkan kewajiban bank/keditor adalah *monitoring* terhadap *performance* debitor, antara lain: disiplin terhadap kewajiban pembayaran angsuran, kedudukan agunan yang menjadi hak preferen Kreditor, kelengkapan dan keabsahan dokumentasi kredit lainnya, serta mereview dan menentukan langkah-langkah yang diambil oleh Bank/Kreditor bilamana benar-benar terjadi wanprestasi.

Terbitnya *covernote* yang dikeluarkan oleh seorang Notaris dalam hubungannya dengan Perjanjian Kredit perbankan, pada umumnya melalui proses sebagai berikut:

1. Pemberitahuan kepada Notaris rekanan bank, terkait permohonan untuk pelaksanaan perjanjian kredit antara calon debitor dengan spesifikasinya sesuai dengan persetujuan kredit.
2. Notaris menerima *offering letter*, dokumen jaminan dan dokumen para pihak, untuk diperiksa kebenaran dan keabsahannya.
3. Isi *offering letter* terdiri dari tujuan penggunaan kredit, jenis kredit yang dibiayai, *plafond* kredit, suku bunga pinjaman, provisi, jenis agunan, jangka waktu kredit dan *term and condition/covenant*, serta dibubuhi tanda tangan dari debitor dan kreditor sebagai pertanda telah disepakati oleh kedua belah pihak.
4. Pokok-pokok yang terdapat dalam *offering letter* tersebut kemudian dituangkan sebagai dasar untuk membuat akta autentik antara lain akta perjanjian kredit, perjanjian jaminan dan perjanjian lainnya.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

5. Berdasarkan waktu yang telah disepakati, maka pihak bank/kreditor dan debitor akan melaksanakan penandatanganan perjanjian kredit dan akta autentik lainnya, antara lain perjajian jaminan, SKMHT dan lainnya.
6. Setelah penandatanganan akad kredit selesai dilaksanakan, maka notaris menerbitkan *covermote* yang ditujukan kepada Bank/Kreditor.

Covernote merupakan surat keterangan yang menerangkan bahwa telah terjadi perbuatan hukum antara kreditor dan debitor, dan memuat rentang waktu penyelesaian seluruh kewajiban notaris terhadap akta-akta atau tindakan hukum administratif tertulis yang akan diselesaikan notaris yang bersangkutan.

3.1.2. Gugatan Bank/Kreditor Akibat Wanprestasi

Risiko kredit tidak dapat dihindari, bilamana terhadap debitor yang berpotensi bermasalah maka bank/kreditor akan berupaya untuk melakukan penyelesaian terkait pembiayaan yang sudah disalurkan agar dana tersebut dapat diterima kembali. Upaya tersebut dilakukan karena dana yang disalurkan adalah akumulasi dari dana simpanan masyarakat. Upaya untuk dapat mengurangi risiko kerugian yaitu dengan mengambil langkah untuk memperkuat program pembayaran kredit. langkah-langkah berikut adalah sebagai indikator pendukung penerapan penerapan manajemen risiko untuk meminimalisir risiko wanprestasi pembayaran kredit, antara lain mitigasi risiko terhadap pembayaran kredit, yaitu:

1. Prinsip mengenal nasabah

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Untuk mengelola risiko yang mungkin timbul, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Salah satu upaya melaksanakan prinsip tersebut dengan mengetahui identitas nasabah, memantau transaksi termasuk laporan transaksi yang mencurigakan *(Know Your Customer)*. Dalam menerapkan prinsip mengenal nasabah bank wajib menerapkan kebijakan-kebijakan yang sesuai seperti prosedur mengidentifikasi nasabah.

2. Kapasitas Pembayaran Nasabah

   Divisi pembiayaan perlu melakukan analisa kelayakan dari pendapatan atau penghasilan nasabah, sebelum plafon kredit dikucurkan. Apakah memiliki rekening koran yang aktif, alur kas keluar masuk yang stabil, atau masa lama kerjanya. Dengan begitu dapat memutuskan sejauh mana kemampuan calon debitor dalam melakukan pembayaran kredit mereka hingga lunas.

3. Nilai Jaminan Pembiayaan

   Bank akan melihat lebih detail jenis dan nilai jaminan yang akan diberikan oleh calon debitor, sebagai pelunasan atas kewajiban debitor dalam menyelesaikan utangnya

Risiko kedit disebabkan tidak terbatas pada keadaan memaksa tetapi juga disebabkan oleh kesalahan Bank/Kreditor dan debitor, antara lain:[64]

a. Risiko kredit, terjadi akibat kegagalan pihak debitor dalam memenuhi kewajiban pada bank, kegagalan pemenuhan kewajiban sesuai dengan perjanjian dapat disebabkan karena wanprestasi atau disebabkan karena *force majeur* (keadaan memaksa/*overmatch*/daya paksa).

[64]Trisadini Prasastinah Usanti dan Nurwahjuni, *Op.cit*. h.21

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

b. Risiko Hukum, dapat timbul karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan, antara lain tidak terpenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikatan agunan yang tidak sempurna. Risiko hukum bisa saja terjadi karena kesalahan bank itu sendiri.
c. Risiko kepatuhan, akibat dari bank tidak mematuhi peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku. Resiko kepatuhan dapat ditimbulkan akibat dari kesalahan bank itu sendiri bukan karena disebabkan keadaan memaksa *(force majeur).*

Agus Yudha Hernoko[65] berpendapat bahwa kegagalan kontrak dapat terjadi karena faktor internal maupun eksternal, yang berpengaruh terhadap eksistenssi kontrak yang bersangkutan. Beberapa faktor penting yang mengakibatkan kegagalan pelaksanaan kontraktual adalah sebagai berikut: wanprestasi, *overmacht (force majeur*, daya paksa) dan keadaan sulit. Dalam kaitan kasus hukum di atas, bank/kreditor melakukan penyelesaian kredit debitor sudah melaksanakan somasi atas kewajibannya namun tidak ada itikad baik. Upaya penyelamatan asset bank/kreditor, maka berdasarkan alat bukti yaitu akta perjnjian kredit yang telah ditanda tangani oleh para pihak dihadapan Notaris, gugatan wanprestasi diajukan oleh BPR SAGM selaku kreditor/bank yang dirugikan ke Pengadilan Negeri setempat, dikarenakan beberapa upaya pendekatan sudah dilakukan, namun terindikasi beberapa hal, sebagai berikut:

a. Tidak ada itikad baik dari debitor untuk menyelesaikan kewajibannya.
b. Secara yuridis, agunan yang diberikan tidak diikat dengan sempurna (belum terdaftar Hak Tanggungan), sehingga bank/kreditor hanya sebagai kreditor konkuren.

---

[65] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian dan Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersial*, laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, h.233

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

c. Prediksi nilai jual atas agunan tidak dapat menutup seluruh sisa pinjaman atas kewajiban debitor, sehingga Kreditor berhak mengajukan gugatan keperdataan dengan memohon sita jaminan.

Merujuk kasus hukum tersebut, menyerukan bahwa pentingnya mematuhi Prinsip Kehati-hatian dan menerapkan manajemen risiko karena kredit yang disalurkan bank/Kreditor merupakan aset produktif yang wajib dimaintain dengan baik, dinilai dan diambil langkah-langkah yang diperlukan agar kualitas portfolio kredit senantiasa baik dan dapat meminimize risiko kredit macet yang berakibat mengurangi keuntungan bank. Pada prinsipnya perbankan sangat menghindari penyelesaian kredit yang bermasalah di Pengadilan karena banyak menguras waktu, tenaga, biaya proses yang besar dan *image* bank/kreditor terkait. Gugatan yang diajukan ke pengadilan atas kasus hukum tersebut karena sudah memenuhi unsur-unsur wanprestasi sebagai berikut:

1. Adanya perjanjian oleh para pihak
2. Ada pihak yangmelanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati.
3. Sudah dinyatakan lalai tetapi juga tidak mau melaksanakan isii perjanjian.

Berdasarkan paparan tersebut dapat dipahami bahwa debitor sudah lalai terhadap kewajiban-kewajibannya terhadap bank/kreditor walaupun beberapa upaya pendekatan untuk penyelesaian terhadap permasalahan tersebut. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 BW, yang menyatakan bahwa:

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

> "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitor 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 melampaui waktu yang telah ditentukan.

Pasal 1238 BW, menyatakan bahwa:

> "Debitor dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikan ini mengakibatkan debitor harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Atas ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa bank/kreditor berhak untuk melakukan hal-hal sebagai berikut: [66]

1. Hak menuntut pemenuhan perikatan
2. Hak menuntut ganti rugi
3. Hak menunut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi
4. Hak menuntut pemutusan perikatan
5. Hak menuntut pemutusan perikatan dengan ganti rugi.

melakukan gugatan ke Pengadilan negeri atas wanprestasi merupakan upaya yang dilakukan oleh bank[67] bilamana:

a. Debitor sejak awal tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.
b. Agunan secara yuridis tidak diikat secara sempurna, sehingga bank hanya berposisi sebagai kreditor konkuren.

---

[66] FJP Law office, "Membahas Wanprestasi Lebih Dalam", linkedIn:FJP Law Offices, Diakses pada tanggal 18 April 2022, pukul 08.09 WIB

[67] Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, 2017, *Op.cit.*, h.219

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

c. Nilai agunan setelah dilakukan eksekusi tidak menutup seluruh kewajiban debitor dan debitor tidak mau melunasi sisa utangnya sehingga bank harus mengajukan gugatan keperdataan dengan mengajukan sita atas jaminan umum milik debitor.

Bank/kreditor akan memperoleh haknya kembali yaitu berupa pengembalian kredit yang telah diterima oleh debitor, maka juga harus mengajukan gugatan ke pengadilan, antara lain:

a. Melaksanakan untuk memperoleh perlindungan hukum dari pengadilan, yaitu menagih secara paksa berdsarkan putusan pengadilan kepada debitor agar membayar kembali.
b. Apabila debitor berdasarkan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkrach van gewijsde*) tidak secara sukarela melunasi utangnya, maka bank dapat menggunakan putusan pengadilan untuk melelang harta milik debitor.
c. Untuk melakukan lelang harga kekayaan debitor berdasarkan putusan pengadilan setempat dimana obyek itu berada.

Permohonan gugatan wanprestasi diajukan oleh kreditor/ BPR SAGM dengan menunjukkan adanya wanprestasi terhadap perjanjian yang dilanggar oleh debitor. Beberapa alat bukti salah satunya adalah Akta Perjanjian Kredit yang merupakan salah satu akta autentik yang menjadi alat bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Permohonan gugatan tersebut

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

dikabulkan/diputuskan oleh Pengadilan pada tanggal 11 Februari 2021, dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi kepada penggugat.
3. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar utangnya yang hingga gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri adalah sebesar Rp1.026.135.577,00
4. Menyatakan sah *covernote* No. 01/COV/XI/2018 tanggal 19 November 2018 dan *covernote* no. 02/COV/VI/2019 tanggal 19 Januari 2019 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat.
5. Menyatakan sah bahwa sebidang tanah beserta bangunan bersertifikat Hak Milik Nomor 1372/Ds.Doko Kecamatan Ngasem, Kabupaten Kediri atas nama doktorandus Mudhofar adalah objek jaminan utang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dan dapat dijual secara umum melalui lelang sesuai ketentuan peraturan yang berlaku tentang lelang.
6. Menghukum Tergugat III dan Turut Tergugat untuk patuh / tunduk pada putusan perkara ini.

Beberapa penyelesaian kredit bermasalah yang terjadi pada bank, biasanya menggunakan tata cara non litigasi dan litigasi yaitu diajukan gugatan ke pengadilan yang butuh waktu dan tenaga yang panjang pelaksanaan proses tersebut. Proses gugatan ke Pengadilan, sebisa mungkin dihindari karena

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

membutuhkan waktu dan tenaga yang panjang untuk proses penyelesaiannya, meskipun hasilnya dimenangkan oleh Bank/Kreditor namun hasil penjualan atas lelang agunan tidak bisa diperoleh nilai yang maksimal disisi lain biaya lelang juga tinggi.

3.2. Analisis Putusan Pengadilan

Realisasi atas penyaluran kredit perbankan tidak terlepas dari berbagai persoalan hukum baik menyangkut aspek perdata maupun pidana, yang menyangkut persoalan perdata pada umumnya berkaitan erat dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dapat dilakukan oleh pihak debitor, Notaris maupun kreditor. Gugatan dapat dilayangkan ke pengadilan, sepanjang perbuatannya sudah memenuhi unsur-unsur yang layak untuk diajukan ke pengadilan. Tindak pidana di bidang perbankan seringkali terjadi dikalangan perbankan, diatur dalam Undang-undang Perbankan. Analisis hukum atas perkara BPR SAGM melawan Hengky Tjahjono dan Dessy Olyvia (Debitor – Tergugat I, II), Mudhofar (Tergugat III - Penjual) dan Notaris Deli Cahjono (Turut Tergugat), sebagai berikut:

a) Bagi Bank/Kreditor PT. Bank Perkreditan Rakyat

1. bahwa hubungan hukum antara Penggugat (BPR SAGM) dengan Hengky dan istrinya (debitor – Tergugat 1, II) hal ini dapat dibuktikan dengan Perjanjian Kredit No. 1.2008009/AGM/-RK/KT/XII/18 tertanggal 21 November 2018, dengan struktur fasilitas sebagai berikut:

   - Fasilitas kredit : Kredit investasi untuk pembelian tanah kosong seluas 618m2, terletak di Desa Soko,

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

	Kabupaten Kediri
-Plafond	: 900 Juta
-Bunga pinjaman	: 2% per bulan atau 24% per tahun
-Jangka waktu	: 12 bulan / 1(satu) tahun (sejak tanggal 21 November 2018 sampai 20 November 2019),
-Jaminan	: Tanah kosong seluas 618M2 terletak di Desa Soko Kediri, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 1372/Ds.Doko, Kabupaten Kediri, atas nama Mudhofar

Perjanjian Kredit dibuat oleh, ditanda tangani dan dihadiri para pihak dihadapan Dely Cahyono, Notaris di Kabupaten Kediri. Pencairan fasilitas kredit tersebut telah diterima oleh debitor (Tergugat I, II), berdasarkan *covernote* yang dibuat oleh Dely Cahjono, Notaris. *Covernote* I dibuat, menerangkan proses Akta Jual Beli dan obyek jaminan akan diproses balik nama ke atas nama debitor. *Covernote* II dibuat, menerangkan bahwa setelah proses balik nama sertipikat selesai akan didaftarkan Hak Tanggungan, untuk kepentingan bank/kreditor. Kedua *covernote* tersebut dibuat untuk kepentingan dan kesepakatan para pihak.

Berdasarkan perjanjian kredit tersebut debitor menyerahkan obyek berupa Sertipikat Hak Milik No. 1372/Ds.Doko, seluas 618 M^2 terletak di kabupaten Kediri, atas nama Mudhofar (Tergugat III). Beberapa tindakan debitor (Tergugat I, II) telah mengabaikan isi perjanjian kredit sesuai kesepakatan yaitu: (a) Debitor

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

wanprestasi, karena tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kredit sesuai dengan kesepakatan diawal; (b) Debitor wanprestasi karena tidak melaksanakan penanda tanganan Akta Jual Beli dengan pihak Penjual (Tergugat III-Mudhofar merasa tidak bersedia dan tidak punya tanggung jawab untuk menanda tangani AJB), sehingga proses balik nama obyek agunan tidak dapat dilaksanakan.

Bahwa telah dilaksanakan upaya penyelesaian damai (non Litigasi) dengan debitor (Tergugat I, II) dan Penjual (Tergugat III), antara lain pendekatan, memberikan pemberitahuan dan peringatan dengan mengirimkan surat peringatan namun keduanya tidak kooperatif dan ada indikasi mengabaikan tawaran dari BPR SAGM (Penggugat) untuk penyelesaian damai. Akibat proses Akta Jual Beli tidak dilaksanakan, berakibat obyek agunan tidak dapat didaftarkan Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (obyek masih atas nama penjual). Adapun tahapan proses bilamana Akta Jual Beli telah dilaksanakan, selanjutnya proses balik nama sertipikat ke atas nama debitor selesai, akan dilanjut proses pendaftaran Hak Tanggungan terlebih dahulu melengkapi dengan APHT yang dibuat oleh PPAT. Lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungsn tidak dapat dilaksanakan, maka bank/kreditor tidak memiliki hak kebendaan terhadap obyek tersebut, karena Hak Tanggungan tidak lahir. Bank/kreditor hanya memiliki hak konkuren bukan sebagai hak preferen, agar hak-hak kreditor dapat diraih kembali maka gugatan wanprestasi dapat diajukan ke pengadilan dengan alat bukti perjanjian kredit. Atas perbuatan debitor (tergugat I, II) dan Tergugat III, bank/kreditor mengalami kerugian karena angsuran tidak dibayar hingga akhir kredit. Hal ini sesuai dengan Pasar 29 ayat (3), Undang-undang Perbankan, adalah sebagai berikut:

> "Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank."

Dalil-dalil konkret tentang adanya peristiwa dan hubungan hukum yang merupakan dasar alasan-alasan dari tuntutan. Menurut Johannes Ibrahim Kosasih dan Hasanain Haykal[68], bahwa:

> "*Fundamental Petendi* terbagi atas 2(dua) bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian atau peristiwa *(feitelijke gronden)* dan bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya *(rechtgronden).* Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan. Tentang uraian yuridis tersebut tidak harus menyebutkan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar tuntutan, melainkan hanya hak atau peristiwa yang harud dibuktikan dipersidangan nanti sebagai dasar dari tuntutan yang mbeberikan gambaean fakta materiil."

Atas hal tersebut, kreditor mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan, dan pengadilan memutuskan dan menetapkan debitor bersalah.

[68] Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal, 2021, *Op.cit.*, h.256

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Bagi Notaris Profesionalitas seorang notaris dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan Notaris, yaitu membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak dalam bentuk Akta Perjanjian Kredit berikut *accesoir*-nya yang dihadiri dan ditandatangani oleh para pihak dihadapan Notaris. Notaris membuat akta autentik karena atas permintaan para pihak yang menghadap, tanpa ada permintaan dari para pihak, Notaris tidak akan membuat akta apapun. Akta Perjanjian Kredit dan *accesoir*-nya dibuat berdasarkan keterangan, pernyataan dan dokumentasi lainnya yang diperlihatkan kepada notaris sepanjang sudah memenuhui syarat formal dan aturan hukum yang berlaku.

Covernote yang dibuat oleh Notaris hanya berdasarkan kemauan dan kesepakatan para pihak dalam lingkup proses pengurusan atas berkas-berkas yang belum selesai, bilamana proses pengurusan selesai akan diserahkan kepada kreditor/bank. *Covernote* tidak memiliki kekuatan hukum apapun, karena tidak pernah diatur dalam UUJN maupun undang-undang lainnya. Penerbitan *covernote* tidak menjamin bahwa penyaluran kredit dari awal hingga akhir kredit berjalan dengan lancar. Notaris menyiapkan alat bukti yang dapat menyakinkan majelis hakim bahwa segala perbuatan hukum yang dibuat dihadapan Notaris telah memenuhi ketentuan yaitu minuta, warkah dan saksi yang melihat dan menyaksikan perbuatan hukum atas perjanjian kredit yang dibuat sudah memenuhi UUJN.

Bagi debitor bahwa debitor terbukti wanprestasi atas perbuatannya, baik dalam pelaksanaan pembayaran angsuran maupun komitmen untuk

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

penandatanganan Akta Jual Beli, sebagaimana sesuai dengan petitum Penggugat bahwa Tergugat I, II telah wanprestasi, antara lain:

a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;

b. Melaksanakan tapi tidak tepat waktunya (terlambat);

c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;

d. Debitor melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Pembebanan Hak Tanggungan atas obyek belum tuntas, akibat hukumnya apabila tidak dapat dilaksanakan akan menjadi batal, akan tetapi hal tersebut tidak dapat membatalkan perjanjian pokoknya. Perjanjian Kredit tetap berlaku, dan menunjukkan jelas adanya hubungan hukum antara debitor dan kreditor. Berdasarkan putusan Majelis hakim, obyek jaminan dapat dijual secara umum melalui lelang sesuai ketentuan peraturan lelang yang berlaku. Atas hal dan fakta-fakta tersebut menimbulkan tidak terlaksananya apa yang tertuang dalam Perjanjian Kredit maka keharusan bagi pihak debitor untuk membayar utangnya/mengembalikan uang hasil pencairan kredit beserta bunga dan denda sebesar Rp. 1.026.135.577,00 kepada pihak kreditor.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

1. Bank/Kreditor tidak melaksanakan Prinsip kehati-hatian yang merupakan pedoman dalam tata kelola dan operasional bank, antara lain dalam implementasi 5C *principle* yang merupakan filter awal dalam menganalisis kelayakan pemberian kredit kepada debitor. Pengawasaan kredit dan tidak melaksanakan fungsi monitoring terhadap kedudukan agunan debitor yang merupakan *second way out* untuk pembayaran utang debitor, hal yang paling penting adalah kemauan debitor dengan itikad baiknya untuk membayar kembali atas utangnya. Selain itu kemampuan dan naluri analis kredit belum memadai, karena tidak memiliki intergritas yang baik, hanya berfikir untuk pencapaian target saja dan kedudukan *covernote* notaris tidak bisa menjamin bahwa fasilitas kredit debitor berjalan dengan lancar.
2. Gugatan wanprestasi ke Pengadilan merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh pihak Kreditor/Bank BPR SAGM, ketika berbagai upaya non litigasi dilakukan oleh Bank tidak membuahkan hasil.

4.2. Saran

1. Prinsip Kehati-hatian dalam kegiatan perbankan harus dilaksanakan dan dipatuhi dengan benar, mengingat beberapa fungsi dan pertanggung jawaban Bank/kreditor kepada *stakeholders*, nasabah bahwa bank wajib

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

menjaga kualitas *portfolio* kredit dengan melaksanakan Prinsip 5C sebagai filter awal mitigasi dan *monitoring* terhadap penyaluran kredit, kelancaran pembayaran debitor, memastikan apakah agunan sudah didaftarkan Hak Tanggungan, dan apakah pembiayaan yang disalurkan sesuai dengan prosedur kebijakan kredit internal bank, agar terhindar dari kredit macet dan memastikan bahwa debitor memiliki itikad baik untuk melaksanakan tangung jawabnya sesuai dengan perjanjian. Bank sebagai penghimpun dana sekaligus penyalur kredit berkaitan dengan fungsinya sebagai *agent of development* memiliki peran sebagai penggerak ekonomi agar sektor riil tumbuh dan berkembang, yaitu dengan memberikan peluang kepada masyarakat untuk berpartisipasi aktif dalam kegiatan perbankan.

2. Upaya penyelamatan kredit yang bermasalah yang berakhir di Pengadilan membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang dikeluarkan cukup besar untuk membiayai lelang, bahkan pihak debitor tidak mendapatkan sisa dari hasil penjualan agunan tersebut karena hanya cukup untuk membayar sisa utang dan biaya-biaya lelang. Sehingga penyelesaian non litigasi jauh lebih baik dibandingkan proses gugatan ke pengadilan.

THESIS Pelanggaran Prinsip Kehati –Hatian ... Wilujeng Jauharnani, S.H.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUSFAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

DAFTAR BACAAN

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrative Terhadap Notaris Sebagai Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2017.

Anand, Ghansam. Agus Yudha Hernoko, "Upaya Tuntutan Hak Yang Dapat Dilakukan oleh Pihak Yang Berkepentingan Terhadap Akta Notaris Yang Cacat Yuridis", *Perspektif Hukum*.

Anand, Ghansham. "Upaya Hukum Kreditor Sebagai Penangkal Risiko Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Diagunkan", *Yuridika*, Vol. 2, No. 2, November 2017.

Badrulzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.

Badrulzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1978.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.

Djumhana, Mohammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Jakarta, 1993.

Hadiwidjadja. Rivai Wirasasmita, *Analisa Kredit*, Pionir Jaya, Bandung.

Hajati, Sri. Agus Sekarmadji, dan Sri Winarsi, "Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisien Dan Berkepastian Hukum, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14, No.1, Januari 2014.

Hajati, Sri. Agus Sekarmadji, Sri Winarsi, Oemar Moechthar, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2021.

Hajati, Sri. Ellyne Dwi Poespasari, Oemar Moechthar.*Buku Ajar Pengantar Hukum Indonesia*, Surabaya: Airlangga University Press, 2017.

Hajati, Sri. Sri Winarsi. Oemar Moechthar. "The Existence of Adat Land Post-Enactment of Law Number 6 Year 2014 on Village". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 16 No.3 September 2016.

Hajati, Sri. Sri Winarsi. Oemar Moechthar. Zuhairah Ariff Abd Ghadas. "Exchange of Land: A Model of Sustaining the Existence of Land Under Adat Law". *Psychology and Education*, Vol. 58 No. 2, 2021, h. 1681-1692.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Hernoko, Agus Yudha. "Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Nasional", *Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya,1998.

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian dan Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersial*, laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008.

Ibrahim, Johannes. *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Jakarta.

Ibrahim, Johannes. Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris di Bidang Perkreditan Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.

Ibrahim, Johannes. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Kredit Konsumtif*, Mandar Maju, Bandung, 2004.

Ibrahim, Johny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2006.

Idroes, Ferry N. *Manajemen Resiko Perbankan dalam Konteks Basel dan Peraturan Bank Indonesia*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2006, h.95-99

Imaniyati, Neni Sri. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.

Juliyanto, D. W. dan M.N. Imanullah, "Problematika Covernote Notaris Sebagai Pegangan Bank Untuk Media Realisasi Pembiayaan/Kredit Dalam Dunia Perbankan", *Jurnal Repertorium*, Vol. 5 No. 2, 2018.

Kelsen, Hans. *Teori Hukum Murni dengan judul buku asli "General Theory of Law and State"*, alih bahasa Somardi, Rumidi Pers, Jakarta, 2001.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media, Jakarta, 2005.

Moechthar, Oemar, "Kedudukan Negara Sebagai Pengelola Warisan Atas Harta Peninggalan Tak Terurus Menurut Sistem Waris Burgerlijk WetBoek", *Jurnal Yuridika*, Vol. 32 No. 2, Mei, 2017.

Moechthar, Oemar. (Ed.), *Dinamika Hukum Agraria Indonesia, Dalam Rangka Memperingati 70 Tahun Guru Kami Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.*, Jakarta: Kencana-Prenadamedia Group, 2020.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Moechthar, Oemar. (Ed.), *Eksistensi Fungsi dan Tujuan Hukum dalam Perspektif Teori dan Filsafat Hukum,* Jakarta: Kencana-Prenadamedia Group, 2020.

Moechthar, Oemar. (Ed.), *Hukum Sebagai Pancaran Moral,* Jakarta: Kencana-Prenadamedia Group, 2019.

Moechthar, Oemar. Agus Sekarmadji. "Perombakan Pemilikan Tanah Untuk Rumah Tinggal Melalui Sinkronisasi Data Elektronik Antar Instansi", *Jurnal Pertanahan,* Vol. 10 No. 1, Juli, 2020.

Moechthar, Oemar. *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta,* Airlangga University Press, Surabaya, 2017.

Moechthar, Oemar. *Perkembangan Hukum Waris Praktik Penyelesaian Sengketa Kewarisan Di Indonesia*, Jakarta: Kencana-Prenadamedia Group. 2019.

Moechthar, Oemar. Soelistyowati. Ellyne Dwi Poespari. "Legal Knowledge Related to Land Registration and Electric Certification of Land Ownership", *Veteran Society Journal,* Vol. 2 No. 2, November, h. 87-109, 2021.

Moechthar, Oemar. *Teknik Pembuatan Akta Badan Hukum dan Badan Usaha di Indonesia,* Airlangga University Press, Surabaya, 2019.

Rahman, Hassanudin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Rivai, Veithzal. *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, CV. Kharisma Putra Utama Offset, Jakarta, 2008, h. 617.

Sekarmadji, Agus. Oemar Moechthar, Astari Cahyaningtyas Winantyo, Auralia Rizki Putri, Seri Hukum Agraria: Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing. Surabaya: Airlangga University Press, 2022.

Sekarmadji, Agus. Oemar Moechthar, Indrawati. *Dinamika Hukum Sumber Daya Alam,* Malang: Inara Publisher. 2022.

Sekarmadji, Agus. Regine Wiranata, Oemar Moechthar. "Pre-project Selling in a Property Business: The Perspective of Islamic Law", *Justicia Islamica: Jurnal Kajian Hukum dan Sosial,* Vol. 18 No. 1 Juni, 2021.

Sekarmadji, Agus. Sri Hajati. Oemar Moechthar. Noraida Harun. Regine Wiranata. "Data Synchronization Model to Improve the Supervision of Land Ownership for Citizens Towards the Indonesian Agrarian Reform Agenda", *Hamdard Islamicus,* Vol. 43, No. S.1, 2020.

Dipindai dengan CamScanner

IR-PERPUSTAKAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KOLEKSI KHUSUS FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

Setiawan, Wawan. *Kedudukan dan Keberadaan Pejabat Umum Serta PPAT dibandingkan dengan kedudukan Pejabat Tata Usaha Negara Menurut Sistem Hukum Nasional*, Pengurus Pusat Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta, 2 Juli 2001.

Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia Edisi Revisi*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006.

Sjaifurrachman. Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya.

Subekti. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984.

Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2004.

Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.

Tohar, M. *Permodalan dan Perkreditan Koperasi,* Kanisius, Yogyakarta, 1999.

Usanti, Trisadini Prasastinah. Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Kencana, Jakarta, 2017.

Usanti, Trisadini Prasastinah. Nurwahjuni, *Model Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Revka Putra Media, Surabaya.

Usanti, Trisadini Prasastinah. *Prinsip Kehati-hatian Pada Transaksi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2013.

Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Usman, Rahmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.

Winarsi, Sri Oemar Moechthar, Saraswati Putri, Enrico Benedictus Silangen dan Moh. Maulana Dafa Pahlevi. *Seri Hukum Agraria: Prinsip Prioritas Dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia*, Surabaya: Jakad Media Publishing, 2021.

Dipindai dengan CamScanner