**ARTIKEL**

**ANALISIS PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN YANG TIDAK MEMILIKI KEKUATAN EKSEKUTORIAL OLEH BANK PEREKONOMIAN RAKYAT (BPR) DIKAITKAN DENGAN PRINSIP KEHATI-HATIAN**

**ERSYA AQILA WAFA AZIZAH**

**NPM : 238040021**



**PROGRAM MAGISTER HUKUM**

**FAKULTAS PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**ABSTRAK**

Prinsip kehati-hatian bank (*Prudential Banking Principle*) merupakan prinsip utama dalam aktivitas perbankan. Tujuan dari prinsip kehati-hatian tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat, dengan kata lain agar bank selalu dalam keadaan *liquid* dan *solvent*. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis mengenai akibat hukum dari pemberian kredit dengan jaminan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial berdasarkan prinsip kehati-hatian dan untuk mengkaji dan menganalisis mengenai langkah hukum penyelesaian kredit dengan jaminan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif-analitis, dengan pendekatan yuridis normatif. Tahapan penelitian meliputi penelitian kepustakaan untuk memperoleh data-data yang sifatnya sekunder serta penelitian lapangan untuk memperoleh data primer. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan. Alat pengumpul data yang digunakan terdiri atas instrumen yang digunakan dalam pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan dan instrumen yang digunakan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif.

Berdasarkan penelitian diperoleh hasil sebagai berikut. Akibat hukum dari pemberian kredit dengan jaminan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial berdasarkan prinsip kehati-hatian mengakibatkan jaminan tersebut tidak eksis, tidak lahir, dan tidak dianggap sebagai jaminan yang sah, hal ini akan berakibat tidak adanya hak absolut dan tidak timbul hak preferen (*droit de* *preférence*) bagi kreditur, sehingga mengakibatkan kreditur tidak memiliki kedudukan istimewa yang berakibat kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Langkah hukum penyelesaian kredit dengan jaminan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial terdiri atas tiga tahapan, pertama diselesaikan secara internal antara kreditur dan debitur, kedua apabila tidak tercapai penyelesaian, proses dapat dilanjutkan dengan di fasilitasi oleh OJK, dan yang ketiga apabila sengketa masih belum terselesaikan, para pihak dapat mengajukan penyelesaian melalui Lembaga Alternatif Peyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan

**Kata Kunci :** **Bank, Prinsip Kehati-Hatian, Kekuatan Eksekutorial**

***ABSTRACT***

*The prudential banking principle is a key principle in banking activities. The purpose of the prudential banking principle is to maintain bank health, in other words, to maintain a liquid and solvent state. This study aims to examine and analyze the legal consequences of providing loans with collateral that lacks enforceable power based on the prudential banking principle and to examine and analyze the legal steps for resolving loans with collateral that lacks enforceable power.*

*The method used in this study is descriptive-analytical, with a normative legal approach. The research stages include library research to obtain secondary data and field research to obtain primary data. Data collection techniques were conducted through both literature and field studies. The data collection tools used consisted of instruments used in collecting legal materials through library research and instruments used in field research. The data obtained were then analyzed using qualitative legal methods.*

*The research yielded the following results. The legal consequences of providing credit with collateral that does not have executorial power based on the principle of prudence are that the collateral does not exist, is not born, and is not considered a valid guarantee. This will result in the absence of absolute rights and the emergence of preferential rights (droit de preférence) for the creditor, resulting in the creditor not having a special position and resulting in the creditor being positioned as a concurrent creditor. The legal steps for resolving credit with collateral that does not have executorial power consist of three stages: first, it is resolved internally between the creditor and the debtor; second, if a settlement is not reached, the process can be continued with facilitation by the Financial Services Authority (OJK); and third, if the dispute is still unresolved, the parties can submit a settlement through the Alternative Dispute Resolution Institution for the Financial Services Sector.*

***Keywords: Bank, Prudential Principle, Executorial Power***

**ABSTRAK SUNDA**

*Prinsip prudential banking mangrupikeun prinsip konci dina kagiatan perbankan. Tujuan prinsip prudential bank nyaéta pikeun ngajaga kaséhatan bank, dina basa sejen, ngajaga kaayaan cair jeung pangleyur. Ulikan ieu boga tujuan pikeun nalungtik jeung nganalisis konsékuansi hukum nyadiakeun injeuman kalawan jaminan anu kakurangan kakuatan enforceable dumasar kana prinsip prudential perbankan sarta pikeun nalungtik jeung nganalisis lengkah hukum pikeun ngarengsekeun injeuman kalawan jaminan anu ngabogaan nilai eksekutorial..*

*Métode anu digunakeun dina ieu panalungtikan nya éta déskriptif-analitik, kalawan pendekatan hukum normatif. Léngkah-léngkah panalungtikan ngawengku panalungtikan pustaka pikeun meunangkeun data sékundér jeung panalungtikan lapangan pikeun meunangkeun data primer. Téhnik ngumpulkeun data dilaksanakeun ngaliwatan studi pustaka boh studi lapangan. Instrumén anu digunakeun dina ngumpulkeun bahan hukum ngaliwatan panalungtikan pustaka jeung instrumén anu digunakeun dina panalungtikan lapangan. Data anu dimeunangkeun tuluy dianalisis ngagunakeun métode hukum kualitatif.*

*Panalungtikan ieu ngahasilkeun. Konsékuansi hukum nyadiakeun kiridit kalawan jaminan anu teu boga kakuatan eksekutorial dumasar kana kaayan jaminan akta jual beli nya éta jaminan dianggap teu aya, teu dilahirkeun, sarta henteu dianggap jaminan valid. Ieu bakal ngakibatkeun henteuna hak mutlak sarta mecenghulna hak preferensial (droit de preférence) pikeun kreditur, hasilna kreditur teu boga posisi husus sarta hasilna kreditur diposisikeun salaku kreditur konkuren. Léngkah-léngkah hukum pikeun ngabéréskeun kiridit nganggo jaminan anu henteu gaduh kakawasaan eksekutorial diwangun ku tilu tahap: kahiji, direngsekeun sacara internal antara tukang kiridit sareng anu ngahutang; kadua, saupama teu kahontal, prosésna bisa dituluykeun kalayan difasilitasi ku Otoritas Jasa Keuangan (OJK); jeung katilu, saupama sengketa masih tacan beres, para pihak bisa ngajukeun penyelesaian ngaliwatan Lembaga Penyelesaian Sengketa Alternatif Bidang Jasa Keuangan.*

*Kata Kunci: Bank, Prinsip Prudential, Daya Pelaksana*

1. **PENDAHULUAN**

Bank dalam menjalankan setiap kegiatan usahanya dituntut untuk mematuhi prinsip kehati-hatian. Dana yang disalurkan oleh pihak perbankan selain karena bersumber dari dana bank itu sendiri juga berasal dari simpanan masyarakat, sehingga untuk itu bank harus cermat serta berhati-hati dalam memberikan penyaluran dana terhadap masyarakat [[1]](#footnote-1). Prinsip kehati-hatian bank (*Prudential Banking Principle*) merupakan prinsip utama dalam aktivitas perbankan, tidak hanya dalam tataran regulasi perbankan nasional, prinsip *prudential* ini menjiwai regulasi perbankan global yang disepakati oleh negara-negara peserta sebagai prinsip dasar dalam pengawasan dan regulasi bank[[2]](#footnote-2).

Praktiknya bank lebih menyukai jaminan kebendaan khususnya Hak Tanggungan, karena selain ada benda yang secara khusus disendirikan sebagai jaminan, objek Hak Tanggungan sendiri merupakan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang mempunyai nilai ekonomis yang semakin meningkat dari waktu ke waktu.[[3]](#footnote-3) Hak Tanggungan juga memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya (*droit de preference*) sebagaimana Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (“UUHT”), hak tanggungan juga mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*) sebagaimana Pasal 7 UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Hak Tanggungan juga memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum terhadap para pihak yang berkepentingan, asas spesialitas ini tertuang sebagaimana dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Hak Tanggungan juga mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya sebagaimana Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT. Praktiknya, tidak sedikit pihak bank dalam menyalurkan kreditnya kepada masyarakat tetap menerima Akta Jual Beli (“AJB”) dari nasabah, Akta Jual Beli yang diberikan oleh nasabah kepada bank tidak diikuti dengan pensertifikatan, keadaan tersebut menimbulkan masalah ketika debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya, untuk menyelamatkan kredit bank akan melakukan berbagai upaya salah satunya melakukan eksekusi jaminan. Debitur ketika hanya menggunakan akta jual beli yang bukan merupakan kategori jaminan mengakibatkan bank tidak bisa melakukan pengusahaan apapun, karena kondisinya akta jual beli tidak dapat menjamin pelunasan hutang, hal ini akan berdampak terhadap *Non-Performing Loan* (NPL) yang pada akhirnya membahayakan kesehatan bank.

Penelitian ini ditemukan beberapa kasus yang disebabkan karena pemberian kredit yang menggunakan AJB sehingga tidak memiliki kekuatan eksekutorial, seperti halnya ditemukan beberapa kasus di dalam Bank Perekonomian Rakyat (BPR) Garut yang menerima Akta Jual Beli (AJB), kemudian debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya sehingga terjadi kredit macet, hal ini berpengaruh terhadap kualitas kesehatan bank, terlebih bank ada di dalam suatu kondisi dimana jaminan yang diberikan oleh debitur tidak bisa dilakukan eksekusi. Kasus tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanggal 22 Januari 2021 telah dilakukan kesepakatan realisasi kredit produktif antara debitur X dengan kreditur Bank Perekonomian Rakyat (“BPR”) yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor 07.104.01.210018 yang dibuat antara kreditur dan debitur. Kreditur diwakili oleh Pimpinan Cabang Bank Perekonomian Rakyat. Debitur diwakili langsung oleh debitur yang bersangkutan dalam hal ini debitur X dengan pinjaman senilai Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah), saat pengambilan kredit debitur dikenakan provisi kredit sebesar 2,50% (dua koma lima puluh per seratus), serta bunga yang dikenakan sebesar 19,8% (sembilan belas koma delapan perseratus) dengan jangka waktu pelunasan selama 24 bulan. Angsuran pokok setiap bulannya yang harus dipenuhi oleh debitur yaitu senilai Rp 2.083.500,00 (dua juta delapan puluh tiga ribu lima ratus) dengan bunga setiap bulannya senilai Rp825.000,00 (delapan ratus lima puluh ribu). Angsuran ketiga, debitur hanya mampu membayar untuk pokok senilai Rp 1.675.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) ditambah dengan pembayaran bunga Rp825.000,00 (delapan ratus dua puluh lima ribu). Angsuran keempat debitur hanya mampu membayar pokoknya saja dengan tanpa pembayaran bunga senilai Rp 408.500,00 (empat ratus delapan ribu lima ratus Rupiah). Angsuran ke 4 tepatnya pada tanggal 4 Mei 2021 sampai dengan angsuran ke 23 pada tanggal 9 Maret 2023 debitur tidak melakukan angsuran pokok sesuai dengan ketentuan perjanjian bahkan debitur hanya melakukan pembayaran terhadap bunga saja senilai Rp 594.000,00 (lima ratus sembilan puluh empat ribu). Tanggal 7 Februari 2023 dilakukan restrukturisasai yang di akibatkan debitur lalai memenuhi kewajibannya, restrukturisasi dilakukan terhadap perubahan angsuran pokok kredit dan jangka waktu dalam rangka penyelamatan kredit, sehingga untuk angsuran pokok menjadi Rp 117.200,00 (seratus tujuh belas ribu dua ratus) dan bunga menjadi Rp 446.600,00 (empat ratus empat puluh enam ribu enam ratus). Kondisi yang terjadi debitur masih belum melakukan pembayaran sesuai dengan kewajibannya sehingga dikategorikan sebagai kredit macet. Debitur memberikan Akta Jual Beli (AJB) berupa berupa sebidang tanah yang ditunjukan melalui Akta Jual Beli atas nama debitur X dengan luas tanah 100. Baki debet kreditur X saat ini senilai Rp 25.802.100 (dua puluh lima juta delapan ratus dua ribu seratus Rupiah), dengan kondisi debitur dikategorikan sebagai kredit macet.

Permasalahan kredit selanjutnya terjadi terhadap kreditur yang berbeda, adapun kasus tersebut dapat diuraikan sebagaimana berikut: Perjanjian kredit tersebut terjadi pada tanggal 22 Desember 2020 antara debitur Y dengan kreditur Bank Perekonomian Rakyat (BPR) Garut sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor 07.104.01.202297 yang dibuat antara kreditur dan debitu. Kreditur diwakili oleh Pimpinan Cabang Bank Perekonomian Rakyat serta debitur diwakili langsung oleh debitur yang bersangkutan yaitu debitur Y dengan pinjaman senilai Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) yang merupakan kredit produktif. Debitur saat pengambilan kredit dikenakan provisi kredit sebesar 2,50% (dua koma lima puluh per seratus), serta bunga yang dikenakan sebesar 19,8% (sembilan belas koma delapan perseratus) dengan jangka waktu pelunasan selama 24 bulan. Angsuran pokok setiap bulannya yang harus di lunasi oleh debitur yaitu senilai Rp 2.083.500,00 (dua juta delapan puluh tiga ribu lima ratus Rupiah) dengan bunga setiap bulannya senilai Rp825.000,00 (delapan dua puluh lima ribu Rupiah). Angsuran ke tiga belas debitur melaksanakan angsuran sesuai dengan kewajibannya, namun pada saat angsuran ke 14, debitur hanya mampu membayar senilai Rp 20.000,00 (dua puluh ribu Rupiah), sampai pada angsuran 23 debitur hanya mampu membayar bunga dan pokok senilai Rp 1.667.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh tujuh ribu Rupiah) sehingga pada tanggal 13 Februari 2023 dilakukan restrukturisasi terhadap perubahan angsuran pokok dan perubahan jangka waktu kredit, sehingga debitur dikenakan kewajiban membayar pokok Rp 518.000,00 (lima ratus delapan belas ribu Rupiah) dan angsuran bunga Rp 274.800,00 (dua ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus Rupiah). Kondisi saat ini yang terjadi debitur meninggal dunia, kewajiban pembayaran dilakukan oleh ahli warisnya yaitu anaknya, namun pemenuhan kewajiban pembayaran tidak sesuai dengan kesepakatan restrukturisasi sehingga debitur dikategorikan sebagai kredit macet. Debitur memberikan Akta Jual Beli berupa sebidang tanah yang ditunjukan melalui Akta Jual Beli atas nama debitur Y dengan luas tanah 290.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas maka peneliti tertarik untuk meneliti serta mengkaji lebih dalam mengenai **Analisis Pemberian Kredit Dengan Jaminan Yang Tidak Memiliki Kekuatan Eksekutorial Oleh Bank Perekonomian Rakyat (BPR) Dikaitkan Dengan Prinsip Kehati-Hatian.**

**Identifikasi dan Rumusan Masalah**

1. Bagaimana akibat hukum dari pemberian kredit dengan jaminan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial berdasarkan prinsip kehati-hatian?
2. Bagaimana langkah hukum penyelesaian kredit dengan jaminan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial?

**Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai akibat hukum dari pemberian kredit dengan jaminan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial berdasarkan prinsip kehati-hatian.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai langkah hukum penyelesaian kredit dengan jaminan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

**Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemecahan masalah terhadap permasalahan hukum yang terjadi khususnya mengenai kredit atas jaminan yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial terhadap kreditur Bank Perekonomian Rakyat. Penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan suatu pemikiran mengenai pengetahuan serta keilmuan dalam bidang hukum khususnya bidang hukum perbankan, serta diharapkan hasil penelitian ini memberikan manfaat kepada seluruh mahasiswa, akademisi, dan masyarakat mengenai perjanjian kredit dalam perbankan.

1. Kegunaan Praktis
2. Bagi Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi praktisi aparatur penegak hukum dalam hal pemecahan permasalahan mengenai masalah hukum yang berkaitan dengan perbankan, sehingga dapat menciptakan rumusan kebutuhan hukum yang mampu memberikan rasa keadilan agar tidak terjadi lagi adanya pihak yang merasa dirugikan.

1. Instansi Perbankan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak perbankan itu sendiri, agar dapat mencegah terjadinya kerugian yang terjadi dalam pemberian pinjaman kredit, sehingga prinsip dari kehati-hatian dapat diimplementasikan dengan baik.

1. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik terhadap masyarakat, mengingat dalam hal perekonomian sendiri pinjam meminjam kepada lembaga keuangan terutama perbankan tidak bisa dihindarkan, sehingga masyarakat perlu memahami hal apa saja yang perlu dipahami dalam melakukan perjanjian kredit terhadap perbankan.

1. **KERANGKA PEMIKIRAN, HIPOTESIS**

**Kerangka Pemikiran**

Konsep dasar pemikiran Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia adalah Ekonomi Indonesia yang dalam arti pembangunan dan peningkatan ketahanan ekonomi nasional secara makro, sedangkan dasar pemikiran Hukum Ekonomi Sosial adalah kehidupan Ekonomi Indonesia yang berperikemanusiaan dan pemerataan pendapatan, dimana setiap Warga Negara Indonesia berhak atas kehidupan dan pekerjaan yang layak, oleh karenanya dalam hubungan tersebut maka segala macam usaha pembangunan ekonomi di Indonesia memiliki tujuan untuk menciptakan kesejahteraan tiap-tiap masing-masing Warga Negara Indonesia, sehingga pembangunan ekonomi harus menjunjung tinggi hak-hak hidup manusia yang asasi[[4]](#footnote-4).

Sistem ekonomi di Indonesia adalah ekonomi Pancasila yang lahir dalam jantung bangsa yakni pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (“UUD NRI 1945”) beserta tafsirannya, oleh karena itu sistem ekonomi Pancasila bersumber langsung dari Pancasila khususnya pada sila ke-lima yang berbunyi “*Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”*, pada sila kelima ini menjelaskan bahwa semua orientasi berbangsa dan bernegara, politik ekonomi, hukum, sosial dan budaya adalah dijiwai semangat keadilan menyeluruh dan di peruntukan bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan demikian maka keberadaan sistem Ekonomi Pancasila sudah ada dengan Pancasila sebagai landasan idilnya dan UUD NRI 1945 sebagai landasan konstitusionalnya, selain dari sila kelima dalam Pancasila, juga terdapat dalam Pasal 27 ayat (2) UUD NRI 1945 yang berbunyi *“Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak”*. Landasan perekonomian Indonesia juga tertuang di dalam Pasal 33 UUD NRI 1945 yang berbunyi:

1. Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.
2. Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
3. Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat.
4. Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan Pasal ini diatur dalam undang undang.

Ketentuan ayat (1) Pasal 33 UUD NRI 1945 menyatakan bahwa perekonomian disusun berdasar kepada adanya suatu asas yang sifatnya kekeluargaan sehingga sistem perekonomian yang dipakai tidak diharapkan menggunakan asas persaingan individualistik yang berujung sama-sama ingin menguasai satu sama lain. Ayat (2) memberikan makna bahwa dengan dikuasainya sistem perekonomian oleh negara maka seluruh komponen yang ada dapat dilakukan pengelolaannya oleh negara dan digunakan untuk kepentingan masyarakat serta bermuara untuk menjamin kemakmuran rakyat. Ayat (3) terdapat komponen mengenai kekuasaan negara untuk kepentingan rakyat, hal ini merupakan perwujudan sebagai peluang perekonomian agar tidak hanya dikuasai oleh individu atau sekelompok orang, melainkan agar bisa dirasakan oleh setiap warga negara agar tidak terjadi kekuasaan yang timbul akibat suatu golongan tertentu. Ayat (4) memiliki makna yang berdasar pada sistem demokrasi yang juga memberikan suatu peluang serta transparansi kepada masyarakat untuk mengawal jalannya perekonomian.

Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2025-2045 (RPJN) bertujuan untuk membangun Indonesia Emas 2045 yang merupakan cita-cita bangsa Indonesia yang tercermin dalam RPJN 2025-2045. Sasaran, misi (Agenda), Arah (Tujuan), dan Indikator pembangunan yang terdiri dari 5 sasaran, 8 misi, 17 arah, dan 45 indikator utama pembangunan, secara utuh mencerminkan semangat kemerdekaan NKRI pada tanggal 17 Agustus 1945 yang berlandaskan Pancasila.

Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2025-2045 (RPJN) dalam perencanannya memberikan prioritasnya dalam menjaga stabilitas ekonomi, sehingga dalam hal ini perbankan memiliki peranan yang strategis sebagai penggerak perekonomian nasional melalui fungsi *intermediary* yaitu berfungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana, dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian ini sangat penting dalam aktivitas perbankan, khususnya dalam pemberian kredit atau pembiayaan, hal ini dikarenakan berkaitan dengan fungsi perbankan sebagai *agent of development* yang dilakukan melalui kegiatan penghimpunan dana dan menyalurkan kredit kepada pihak ketiga. Bank berperan sebagai penggerak ekonomi untuk menghidupkan sektor riil dengan memberikan peluang bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan investasi, distribusi, dan konsumsi baik barang maupun jasa melalui dana yang disalurkan oleh bank, apabila fungsi *intermediary* ini tidak berjalan dengan baik, dapat berpengaruh terhadap makro ekonomi yang pada akhirnya dapat berdampak terhadap stabilitas sektor keuangan[[5]](#footnote-5). Teori *intermediary* menurut Richard A Werner dalam jurnalnya yang berujudul “*A lost century in economics: Three theories of banking and the conclusive evidence*” memandang bank sebagai lembaga *intermediary* keuangan baik secara individu maupun kolektif memiliki perilaku bahwa bank tidak dapat dibedakan dari lembaga keuangan non-bank lainnya terutama yang berkaitan dengan usaha simpanan dan pinjaman[[6]](#footnote-6).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan), terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (“UU PPSK”) memberikan pengaturannya mengenai prinsip kehati-hatian, sebagaimana dalam Pasal 2 UU Perbankan dikatakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Tujuan dari prinsip kehati-hatian tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat, dengan kata lain agar bank selalu dalam keadaan *liquid* dan *solvent*, melalui pemberlakuan prinsip kehati-hatian ini diharapkan agar masyarakat memiliki kadar kepercayaan yang tinggi terhadap bank. Prinsip kehati-hatian juga terkandung dalam Pasal 8 UU Perbankan. Pasal 20A UU Perbankan juga memberikan penegasan terhadap penerapan prinsip kehati-hatian.

Manajemen risiko untuk melakukan kegiatan usaha dan penyusunan prosedur internal dilakukan oleh bank untuk mencegah kredit bermasalah, mengingat risiko kredit ini akan berakibat merugikan keuangan bank dan berpengaruh terhadap kesehatan dan kelangsungan usaha bank, hal ini diatur dalam Pasal 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum (POJK PPKPB). Implementasi prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking principle*) melalui penerapan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank (BKP) dalam kegiatan usaha perkreditan atau pembiayaan bank merupakan upaya preventif yang wajib dilakukan bank untuk menghindari risiko kredit dalam rangka menciptakan kredit atau pembiayaan yang sehat.[[7]](#footnote-7) Penerapan prinsip kehati-hatian selain pada Pasal 2 UU Perbankan, Pasal 8 UU Perbankan, terdapat pula dalam Pasal 37E Ayat 4 UU Perbankan yang menegaskan bahwa Bank, Pihak Terafiliasi, dan pemegang saham atau yang setara wajib melaksanakan langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemberian kredit, bank harus mengikuti tahapan demi tahapan yang tepat sehingga terhindar dari kredit yang bermasalah, sebelum fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabah. Dasar pemberian kredit yang sehat dalam praktik setiap pemberian kredit bank wajib melakukan penilaian dari berbagai aspek dengan menggunakan prinsip kehati-hatian yang dikenal dengan *prudential banking principle* yang implementasinya dengan *The five C’s of Credit Analysis* (Prinsip 5)[[8]](#footnote-8). Jaminan dalam proses kredit perbankan dipandang penting keberadaannya, karena akan menjamin terpenuhinya pengembalian dana kredit yang dikeluarkan, agar pihak bank memiliki keyakinan bahwa debitur akan memenuhi prestasinya, sehingga adanya jaminan dari harta kekayaan debitur dalam perjanjian kredit yang merupakan upaya preventif dari bank. Benda yang dapat dijaminkan dalam perjanjian kredit harus memenuhi syarat-syarat tertentu yaitu memiliki nilai ekonomis dan harus dapat dipindah tangankan. Pasal 499 KUHPerdata menyatakan bahwa berdasarkan paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah, tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik.

Benda dalam konteks hukum perdata dapat memiliki makna baik sebagai barang maupun hak, dalam konteks tersebut barang merupakan sesuatu yang berwujud sedangkan hak adalah mengenai benda yang tidak berwujud.[[9]](#footnote-9) Hak kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas benda dan dapat dipertahankan. Hak kebendaan dibedakan menjadi dua macam yaitu pertama hak menikmati seperti hak milik, bezit, hak memungut (pakai) hasil, hak pakai dan mendiami, dan kedua hak yang memberikan jaminan, seperti gadai, fidusia, hak tanggungan, hipotek, dan sistem resi gudang.[[10]](#footnote-10)

Hak Tanggungan, dalam praktik bank lebih menyukai jaminan kebendaan khususnya Hak Tanggungan, keberadaan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit sifatnya merupakan ikutan atau *accesoir* yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Ciri dari UUHT ini bisa dilihat dari ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT yang memberikan kedudukan diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya yang disebut sebagai *(droit de preference);* selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*) sebagaimana Pasal 7 UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada; memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan, asas spesialitas ini tercermin dalam Pasal 11 Ayat (1) UUHT. Asas publisitas nya sendiri tertuang di dalam Pasal 13 Ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan; selain daripada itu ciri terakhir dari UUHT ini juga mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya sebagaimana Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT. Asas spesialitas dan publisitas keberadaannya memberikan kemudahan dalam melakukan eksekusi, hal ini bentuk bahwa UUHT memberikan kepastian hukum sehingga selaras dengan Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri[[11]](#footnote-11). Hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat, selain daripada itu kepastian hukum adalah produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk perundang-undangan[[12]](#footnote-12). Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan representasi dari undang-undang yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan, oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur, saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkat dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagaimana jaminannya, untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam undang-undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa tanggal mengenai pendaftarannya tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur secara rinci mengenai tata cara pemberian serta pendaftaran Hak Tanggungan di dalam Bab IV UUHT dari Pasal 10 sampai dengan Pasal 17 UUHT, setelah melalui proses pendaftaran hingga lahirnya Hak Tanggungan maka, Hak Tanggungan memiliki kekuatan untuk dilakukannya eksekusi sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT. Pendaftaran mengenai Hak Tanggungan juga merupakan suatu bentuk untuk mendapatkan kepastian hukum, sebagaimana teori kepastian hukum menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan suatu fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum yang harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta untuk mempermudah proses pelaksaan.

1. **METODOLOGI PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif-analitis, dengan pendekatan yuridis normatif. Tahapan penelitian meliputi penelitian kepustakaan untuk memperoleh data-data yang sifatnya sekunder serta penelitian lapangan untuk memperoleh data primer. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan. Alat pengumpul data yang digunakan terdiri atas instrumen yang digunakan dalam pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan dan instrumen yang digunakan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif.

1. **HASIL DAN PEMBAHASAN**
2. **Akibat Hukum dari Pemberian Kredit dengan Jaminan yang Tidak Memiliki Kekuatan Eksekutorial Berdasarkan Prinsip Kehati-Hatian**

Bank dalam kehidupan masyarakat dewasa ini memiliki peran penting dalam aktivitasnya hal ini dikarenakan lembaga perbankan merupakan roh dari sistem keuangan suatu negara. Bank sebagai lembaga yang memiliki fungsi *intermediary* sebagai pranata untuk menerima dan menyalurkan dana dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup rakyat tercermin dari ketentuan Pasal 3 UU Perbankan yang menegaskan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Keberadaan bank sebagai suatu badan usaha tidak semata-mata bertujuan bisnis, namun ada misi lainnya yakni peningkatan kesejahteraan masyarakat pada umumnya sebagaimana tercermin dalam Pasal 4 UU Perbankan yang menyatakan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan rakyat banyak. Wujud dari peningkatan kesejahteraan masyarakat antara lain melalui pemberian fasilitas kredit yang dapat dijangkau oleh masyarakat. Melalui kredit ini masyarakat memperoleh berbagai manfaat akan tetapi bank dalam melakukan pemberian kredit tetap harus menjalankan prinsip kehati-hatian.

Pasal 1 angka 11 UU Perbankan menegaskan bahwa Kredit adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, dalam hal memberikan kredit harus memperhatikan unsur-unsur kredit yang antara lain sebagai berikut [[13]](#footnote-13):

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikannya akan diterima kembali dalam jangka waktu yang di tentukan kemudian. Sutan Remy Sjahdeini mengatakan bahwa hubungan antara bank dengan penerima kredit (nasabah debitur), memiliki sifat hubungan kepercayaan yang membebankan kewajiban kepercayaan (*fiduciary obligation*) kepada bank terhadap nasabahnya, dari pengertian kredit hubungan antara bank dengan nasabah bukan sekedar hubungan kontraktual belaka, tetapi juga merupakan hubungan kepercayaan [[14]](#footnote-14) .
2. Waktu, yaitu jangka waktu antara masa pemberian kredit dan masa pengembalian kredit, disini terkandung arti bahwa nilai uang pada waktu pemberian kredit adalah lebih tinggi daripada nilai uang yang akan diterima pada waktu pengembalian kredit di kemudian hari.
3. *Deegre of Risk*, yaitu adanya tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dan pengembalian kredit dikemudian hari. Semakin lama jangka pengembalian kredit berarti semakin tinggi pula risikonya, karena ada unsur risiko ini maka suatu perjanjian kredit perlu suatu jaminan [[15]](#footnote-15).
4. Prestasi yang diberikan adalah jasa suatu prestasi yang dapat berupa barang, jasa atau uang, dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan objek kredit berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu.

Unsur-unsur kredit tersebut perlu diperhatikan dalam pemberian kredit oleh perbankan terhadap nasabah agar tujuan dan fungsi kredit tersebut bisa tercapai, sebagaimana diketahui bahwa kredit akan selalu memiliki tujuan karena tidak mungkin kreditur memberikan kredit tanpa tujuan dan dapat dipergunakan apa saja oleh debitur. Bank dalam memberikan kredit harus selalu memastikan untuk apa penggunaan kredit tersebut, karena apabila terjadi penyimpangan dari tujuan kredit yang telah disepakati akan dapat merugikan kepentingan bank itu sendiri, sedangkan yang menjadi fungsi dari kredit salah satunya adalah untuk meningkatkan daya guna uang agar dana yang dihimpun oleh bank akan bermanfaat jika bank dapat menyalurkannya dalam bentuk kredit terhadap para debitur dengan catatan harus berdasarkan studi kelayakan yang tepat.

Praktiknya, tidak sedikit pihak bank dalam menyalurkan kreditnya kepada masyarakat tetap menerima Akta Jual Beli (“AJB”) dari nasabah, Akta Jual Beli yang diberikan oleh nasabah kepada bank tidak diikuti dengan pensertifikatan, keadaan tersebut menimbulkan masalah ketika debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya.

Kasus terjadi pada debitur X dan debitur Y, hasil temuan di lapangan bahwa masing-masing debitur mengajukan permohonan pinjaman senilai Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah), pinjaman tersebut telah dilakukan analisis kelayakan kredit oleh pihak bank dengan lima tahapan. Pertama analisis *character* mengenai penilaian individu debitur. Kedua analisis *capacity*, yang terdiri dari penghitungan neraca tahunan yang mencakup aktiva dan pasiva; penghitungan laba atau rugi usaha; serta rasio kelayakan awal. Ketiga analisis *capital,* yang merupakan penghitungan terhadap kebutuhan modal kerja saat ini; kebutuhan modal kerja perbulan; dan kebutuhan modal kerja setelah proyeksi kenaikan penjualan. Keempat analisis *collacteral*, yang mencakup mengenai aspek ekonomis serta aspek yuridis dan kemudahan likuiditas. Aspek ekonomis merupakan penghitungan maksimal untuk modal kerja, penghitungan nilai agunan berdasarkan penilaian *appraisal,* penghitungan nilai agunan terhadap pinjaman. Aspek yuridis terdiri dari penilaian kepemilikan agunan, bukti dan pengikat agunan, penguasaan fisik agunan, kemudahan untuk dicarikan atau dijual dan stabilitas harga jual. Kelima analisis *condition of economy,* yang mencakup mengenai aspek dasar pemasaran yang terdiri dari lokasi usaha; pembeli atau pengguna jasa; sistem pembayaran; peluang pasar/potensi pasar; persaingan; harga; produk/jasa; promosi. Aspek teknis terdiri dari upah tenaga kerja; metode pelayanan; penanganan pasca layanan. Aspek hukum dan manajemen terdiri dari legalitas usaha/perjanjian usaha.

Nilai kelayakan awal yang diperoleh oleh debitur Y dan debitur X disimpulkan bahwa disarankan untuk diberikan kredit karena calon debitur membutuhkan tambahan modal kerja sehingga masing-masing dikategorikan layak dalam menerima kredit. Proses analisis kredit setelah melalui beberapa tahapan kemudian dituangkan dalam bentuk Surat Perjanjian Kredit (SPK) yang masing-masing debitur X tanggal 22 Januari 2021 tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor 07.104.01.210018 yang dibuat antara kreditur dan debitur. Kreditur diwakili oleh Pimpinan Cabang Bank Perekonomian Rakyat. Debitur diwakili langsung oleh debitur yang bersangkutan dalam hal ini debitur X. Tanggal 22 Desember 2020 antara debitur Y dengan kreditur Bank Perekonomian Rakyat (BPR) Garut sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kredit (SPK) Nomor 07.104.01.202297 yang dibuat antara kreditur dan debitur. Kreditur diwakili oleh Pimpinan Cabang Bank Perekonomian Rakyat serta debitur diwakili langsung oleh debitur yang bersangkutan yaitu debitur Y. Kreditur X dan Y masing-masing menggunakan fasilitas kredit produktif dengan pinjaman senilai Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah).

Debitur X pada saat angsuran ketiga hanya mampu membayar untuk pokok senilai Rp 1.675.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) ditambah dengan pembayaran bunga Rp825.000,00 (delapan ratus dua puluh lima ribu). Pada angsuran keempat debitur hanya mampu membayar pokoknya saja dengan tanpa pembayaran bunga senilai Rp 408.500,00 (empat ratus delapan ribu lima ratus Rupiah), dari angsuran ke 4 tepatnya pada tanggal 4 Mei 2021 sampai dengan angsuran ke 23 pada tanggal 9 Maret 2023 debitur tidak melakukan angsuran pokok sesuai dengan ketentuan perjanjian bahkan debitur hanya melakukan pembayaran terhadap bunga saja senilai Rp 594.000,00 (lima ratus sembilan puluh empat ribu). Pada tanggal 7 Februari 2023 dilakukan restrukturisasi yang di akibatkan debitur lalai memenuhi kewajibannya, restrukturisasi dilakukan terhadap perubahan angsuran pokok kredit dan jangka waktu dalam rangka penyelamatan kredit, sehingga untuk angsuran pokok menjadi Rp 117.200,00 (seratus tujuh belas ribu dua ratus) dan bunga menjadi Rp 446.600,00 (empat ratus empat puluh enam ribu enam ratus).

Hal serupa terjadi pada debitur Y sampai pada angsuran ke tiga belas debitur melaksanakan angsuran sesuai dengan kewajibannya, namun pada saat angsuran ke 14, debitur hanya mampu membayar senilai Rp 20.000,00 (dua puluh ribu Rupiah), sampai pada angsuran 23 debitur hanya mampu membayar bunga dan pokok senilai Rp 1.667.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh tujuh ribu Rupiah) sehingga pada tanggal 13 Februari 2023 dilakukan restrukturisasi terhadap perubahan angsuran pokok dan perubahan jangka waktu kredit, sehingga debitur dikenakan kewajiban membayar pokok Rp 518.000,00 (lima ratus delapan belas ribu Rupiah) dan angsuran bunga Rp 274.800,00 (dua ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus Rupiah).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat memberikan peraturannya mengenai kualitas aset Bank Perekonomian Rakyat yang bertujuan untuk mendukung industri Bank Perekonomian Rakyat yang sehat dan memiliki daya saing yang tinggi, dalam menjalankan kegiatan usahanya Bank Perekonomian Rakyat khususnya dalam mengelola aset harus senantiasa memperhatikan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko. Prinsip kehati-hatian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat. Prinsip kehati-hatian yang dimaksud dalam pengelolaan Aset sebagaimana Pasal 2 yaitu antara lain dilakukan berdasarkan analisis kelayakan usaha dengan memperhatikan paling sedikit faktor 5C’s yaitu watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan prospek usaha Debitur (*condition of economy*). Kualitas baik dalam Aset Produktif ditunjukkan dengan kualitas lancar. Termasuk dalam langkah yang diperlukan agar kualitas Aset tetap baik antara lain penerapan manajemen risiko kredit secara efektif, termasuk melalui penyusunan dan pelaksanaan kebijakan dan pedoman perkreditan sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini. Kualitas aset yang dijadikan sebagai agunan harus memiliki kriteria tertentu, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 7 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat.

Prospek usaha termasuk prospek proyek yang menjadi bagian dari usaha tersebut. Batas jumlah (limit) diperhitungkan terhadap seluruh fasilitas Kredit yang diberikan kepada 1 (satu) Debitur atau lebih dari 1 (satu) Debitur ketika Kredit digunakan untuk membiayai proyek atau usaha yang sama. Ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga antara lain dinilai melalui pembayaran pokok dan/atau bunga tepat waktu, dan/atau tidak terdapat tunggakan dan sesuai dengan persyaratan Kredit yang diperjanjikan. Ketentuan perhitungan nilai agunan yang digunakan dalam kredit Bank Perekonomian Rakyat di atur dalam Pasal 20 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat.

Praktiknya bank lebih menyukai jaminan kebendaan khususnya Hak Tanggungan, keberadaan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit sifatnya merupakan ikutan atau *accesoir* yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang di jamin pelunasannya. Ciri dari UUHT ini bisa dilihat dari ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT yang memberikan kedudukan diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya yang disebut sebagai *(droit de preference);* selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*) sebagaimana Pasal 7 UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan, asas spesialitas ini tercermin dalam Pasal 11 Ayat (1) UUHT dan asas publisitas tertuang di dalam Pasal 13 Ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan; selain dari pada itu ciri terakhir dari UUHT ini juga mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya sebagaimana Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT. Keberadaan asas spesialitas dan publisitas serta kemudahan dalam melakukan eksekusi merupakan suatu bentuk bahwa UUHT ini memberikan kepasitian hukum. Sifat kebendaan dari Hak Tanggungan ini baru akan muncul apabila proses Hak Tanggungan dilakukan secara sempurna yaitu berdasarkan Pasal 6, Pasal 15, dan Pasal 22 UUHT. Lebih lanjut tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan di atur dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 UUHT. Keberadaan Akta Jual Beli tidak memiliki kekuatan nilai eksekutorial, sehingga dapat dikatakan bahwa dengan bank menerima akta jual beli sama hal nya dengan bank tidak memiliki jaminan apapun, karena dengan menggunakan AJB maka jaminan tersebut tidak lahir, hal ini akan mengakibatkan posisi bank berkedudukan sebagai kreditur konkuren, sehingga kreditur terkait tidak mempunyai hak jaminan yang kuat serta kepastian hukum, hal ini terkait dengan syarat akan dilunasi hutang dari peminjam. Kreditur tidak memiliki hak istimewa dan separatis untuk mengamankan pembayaran piutangnya [[16]](#footnote-16). Berdasarkan uraian di atas telah jelas, akibat hukum dari pemberian kredit yang diberikan bank kepada nasabah dengan menerima Akta Jual Beli yang tidak memiliki nilai eksekutorial mengakibatkan bank tidak bisa menikmati hak-hak istimewa sebagaimana Hak Tanggungan terhadap objek tersebut karena Akta Jual Beli bukan merupakan jaminan. Posisi bank sebagai kreditur konkuren akan berlaku asas *paritas creditorium* yang berarti kesetaraan kedudukan para kreditur (Pasal 1131 KUHPerdata), prinsip ini berarti menyatakan kreditur mempunyai hak yang sama terhadap semua harta kekayaan debitur, dan apabila kreditur tidak bisa atau tidak mau membayar utangnya tersebut, maka harta kekayaan tersebut akan menjadi sasaran kreditur. Harta yang dimaksud dalam prinsip ini adalah semua kekayaan debitur yang berupa barang bergerak maupun tidak bergerak, harta yang sekarang ada dan barang-barang yang dikemudian hari akan dimiliki oleh debitur akan terkait dengan kewajiban debitur [[17]](#footnote-17). Prinsip *paritas creditorium* memiliki fisolosofis bahwa merupakan suatu ketidakadilan jika seorang debitur masih memiliki harta kekayaan sementara utang debitur terhadap kreditur-krediturnya tidak dibayarkan. Namun prinsip *Paritas Creditorium* memiliki ketidakadilan karena menyamaratakan kedudukan setiap kreditur, selain diterapkan Pasal 1131 KUHPerdata (*paritas creditorium*), sebagai kreditur konkuren maka akan diterapkan pula Pasal 1132 KUHPerdata (*pari passu prorata parte)* yang merupakan pelengkap dari prinsip *paritas creditorium*, apabila prinsip *paritas creditorium* hanya menyatakan bahwa setiap kreditur memiliki hak yang sama atas kekayaan debitur, maka dalam prinsip *pari passu prorata parte* menyatakan bahwa harta kekayaan debitur tersebut merupakan jaminan bersama dimana hasilnya nanti harus dibagi secara proporsional antara masing-masing debitur. Prinsip ini menekankan pada pembagian harta debitur secara lebih berkeadilan sesuai dengan cara proporsinya [[18]](#footnote-18). Penerimaan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh bank dari nasabah dapat disimpulkan berarti berakibat bank sama dengan tidak memiliki jaminan, hal ini akan berdampak terhadap posisi bank sebagai kreditur konkuren. Posisi bank sebagai kreditur konkuren akan berlaku asas *paritas creditorium* sebagaimana Pasal 1131 KUHPErdata dan asas *paritas creditorium* sebagaimana Pasal 1132 KUHPErdata.

1. **Langkah Hukum Penyelesaian Kredit dengan Jaminan yang Tidak Memiliki Kekuatan Eksekutorial**

Langkah dalam penyelesaian kredit dapat melalui tiga tahapan yaitu pertama dilakukan secara internal antara bank dengan nasabah, langkah kedua dengan cara melalui OJK sebagai fasilitator untuk mempertemukan kreditur dan debitur, kemudian langkah ketiga apabila langkah pertama dan kedua tidak berhasil maka melakukan penyelesaian melalui LAPS SJK.

Pertama penyelesaian dilakukan secara internal antara kreditur dengan debitur. Debitur terlebih dahulu menghubungi perusahaan jasa keuangan untuk menyelesaikan persoalan terhadap pelayanan dan produk jasa keuangan. Mekanisme penyelesaian tersebut disebut *internal dispute resolution,* terhadap hal tersebut OJK mengaturnya dalam Pasal 68 Ayat (1) POJK No.22 tahun 2023, bahwa PUJK wajib memiliki dan melaksanakan mekanisme penanganan Pengaduan yang disampaikan oleh Konsumen. Penyelesaian secara internal yang dilakukan oleh kreditur di tegaskan dalam Pasal 69 Ayat (2) POJK No.22 tahun 2023 yang mencakup penerimaan pengaduan, penananganan pengaduan, dan penyelesaian pengaduan. Pengaduan yang dilakukan oleh nasabah kepada bank dapat berupa pengaduan secara lisan atau tulisan dengan disertai dokumen-dokumen yang dipersyaratkan, ketentuan mengenai dokumen yang di persyaratkan untuk melaksanakan pengaduan di atur dalam Pasal 71 ayat (2) POJK No.22 tahun 2023. Penyelesaian sengketa secara internal apabila belum memperoleh hasil maka dapat dilakukan pengaduan pada OJK atau mengajukan sengketa kepada LAPS Sektor Jasa Keuangan, hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 82 POJK No.22 tahun 2023. Penyelesaian kedua dengan mengikutsertakan OJK sebagai fasilitator, Pasal 29 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK), terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (“UU PPSK”). Rumusan-rumusan tersebut diatas mengindikasikan peran Otoritas Jasa Keuangan dalam sistem hukum perlindungan konsumen tidak terbatas hanya dengan memfasilitasi perlindungan konsumen yakni menampung dan menjadi lembaga mediasi tetapi juga menjadi lembaga yang berpihak kepada konsumen dan masyarakat dalam bentuk kegiatan pembelaan hukum. Bentuk-bentuk perlindungan yang dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan meliputi perlindungan dalam upaya pencegahan terjadinya pelanggaran dan pemulihan hak-hak konsumen apabila konsumen mengalami kerugian[[19]](#footnote-19).

Berkaca pada sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa pada umumnya dilakukan melalui pengadilan. Namun, bagi konsumen di sektor jasa keuangan, penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dapat menjadi proses yang sulit dan mahal. Oleh karena itu, fungsi OJK sebagai lembaga penyelesaian sengketa alternatif di luar pengadilan menjadi sangat relevan, sebagai lembaga penyelesaian sengketa, OJK menawarkan mediasi, fasilitasi, dan layanan konsultasi kepada konsumen dan pelaku usaha untuk menyelesaikan masalah secara damai. Peraturan OJK Nomor 61/POJK.07/2020 tentang LAPS SJK mempertegas bahwa OJK bertugas untuk menyusun regulasi yang memungkinkan tersedianya layanan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan pendekatan yang efisien, transparan, dan akuntabel[[20]](#footnote-20).

Kewenangan OJK dalam penyelesaian sengketa konsumen di sektor perbankan merupakan terobosan penting dalam perlindungan nasabah. Namun, efektivitasnya sangat bergantung pada sosialisasi yang masif, peningkatan kapasitas lembaga, dan sinergi dengan *stakeholder* terkait. Memperbaiki aspek-aspek tersebut, OJK dapat menjadi lembaga yang lebih responsif dan proaktif dalam menjamin keadilan bagi konsumen jasa keuangan. Kewenangan OJK dalam penyelesaian sengketa perbankan merupakan instrumen krusial dalam sistem perlindungan konsumen Indonesia. Otoritas Jasa Keuangan memiliki peran penting dalam mengawasi dan melindungi konsumen di sektor jasa keuangan, termasuk perbankan.

Langkah hukum ketiga yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga Alternartif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan. Pasal 3 POJK 61/2020 tentang LAPS SJK menegaskan bahwa LAPS Sektor Jasa Keuangan berfungsi menyelenggarakan layanan penyelesaian Sengketa yang terintegrasi pada sektor jasa keuangan. Penyelesaian sengketa yang dapat di selesaikan oleh LAPS SJK secara rinci di atur dalam Pasal 32 POJK 61/2020. Sengketa yang menjadi ruang lingkup LAPS SJK dapat diselesaikan melalui tiga cara utama yaitu mediasi, arbitrase, dan pendapat mengikat. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui pihak ketiga untuk membantu pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan, dalam konteks mediasi oleh LAPS SJK adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan antara para pihak yang bersengketa dengan dibantu oleh mediator LAPS SJK guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa cara memutus atau memaksakan kehendak sehingga dapat tercapai kesepakatan perdamaian (*settlement agreement*) yang *win-win-solution*. Para pihak yang ingin menyelesaikan sengketanya melalui mediasi di LAPS SJK harus terlebih dahulu memiliki kesepakatan untuk bermediasi di LAPS SJK dengan suatu perjanjian mediasi. Peraturan lebih lanjut mengenai mediasi dalam LAPS SJK diatur dalam Peraturan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan Nomor PER-01/LAPS-SJK/I/2021 tentang Peraturan dan Cara Mediasi (”PER-01/LAPS-SJK/I/2021”). Penyelesaian sengketa kedua dalam LAPS SJK yaitu melalui arbitrase yang merupakan cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pada pihak yang bersengketa. Secara lebih spesifik, arbitrase LAPS SJK adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa, melalui pemeriksaan yang dilakukan oleh arbiter tunggal atau majelis arbitrase untuk memberikan putusan arbitrase sesuai prosedur acara yang ditentukan oleh LAPS SJK[[21]](#footnote-21). Arbitrase dalam LAPS SJK di atur lebih lanjur dalam Peraturan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan Nomor PER-02/LAPS-SJK/I/2021 tentang Peraturan dan Acara Arbitrase (”PER-02/LAPS-SJK/I/2021”). Penyelesaian sengketa ketiga dalam LAPS SJK yaitu mengenai pendapat mengikat hal ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan Nomor PER-03/LAPS-SJK/I/2021 Tentang Peraturan dan Acara Pendapat Mengikat (”PER-03/LAPS-SJK/I/2021”).

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penyelesaian sengketa perbankan pada dasarnya dapat ditempuh melalui tiga tahapan utama. Pertama, penyelesaian dilakukan secara internal antara debitur dan kreditur sebagai upaya awal untuk mencapai kesepakatan bersama. Kedua, apabila tidak tercapai kesepakatan, debitur dan kreditur dapat memanfaatkan peran OJK sebagai fasilitator dalam proses penyelesaian sengketa. Ketiga, apabila sengketa masih belum terselesaikan, para pihak dapat mengajukan penyelesaian melalui LAPS SJK yang menyediakan berbagai mekanisme, seperti mediasi, arbitrase, atau dengan menggunakan mekanisme pendapat mengikat. Mekanisme bertahap ini memberikan kerangka penyelesaian yang komprehensif, efisien, dan adil bagi seluruh pihak yang terlibat dalam sengketa perbankan.

1. **KESIMPULAN DAN SARAN**

**Kesimpulan**

1. Jaminan HT yang tidak disempurnakan dan hanya di dasarkan pada Akta Jual Beli maka jaminan tersebut tidak eksis, tidak lahir, dan tidak berlaku sebagai jaminan yang sah. Ini akan berakibat tidak adanya hak absolut dan tidak timbul hak preferen (*droit de* *preférence*) bagi kreditur, sehingga mengakibatkan kreditur tidak memiliki kedudukan istimewa, serta akibat dari tidak adanya jaminan mengakibatkan kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren.
2. Langkah hukum dalam penyelesaian sengketa perbankan terdiri atas tiga tahap. Pertama, diselesaikan secara internal melalui mekanisme pengaduan nasabah kepada pihak bank. Kedua apabila tidak tercapai penyelesaian, proses dapat dilanjutkan dengan di fasilitasi oleh OJK di mana OJK berperan mempertemukan kreditur dan debitur untuk mencari solusi bersama. Ketiga, apabila sengketa masih belum terselesaikan, para pihak dapat mengajukan penyelesaian melalui Lembaga Alternatif Peyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan.

**Saran**

1. Bank perlu patuh pada prinsip kehati-hatian, dengan cara sebelum memberikan kredit pada debitur, debitur harus sudah menyempurnakan proses jaminan sehingga memiliki sertipikat Hak Tanggungan.
2. Penyelesaian pada sektor keuangan sudah memiliki lembaga penyelesaian yaitu LAPS SJK, sehingga perlu mengoptimalkan LAPS SJK sebagai lembaga penyelesaian sengketa sektor keuangan.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Buku**

Ahmad Fauzan Fadlan. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edited by Riski Maghfiroh Isrotul. 1st ed. Publica Indonesia Utama, 2022.

Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. 1st ed. Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2009.

Bahsan. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. 3rd ed. Depok: Raja Grafindo Persada, 2012.

Black, Henry Campbell. *Balck’s Law Dictionary*. 6th ed. West Publishin, 1990.

Chatamarrasjid. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. 3rd ed. Jakarta: Kencana, 2020.

Boedi, Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2015.

Dedy, Hernawan. *Pembebanan Hak Tanggungan*. 1st ed. Bandung: Madza Media, 2024.

Johannes, Ibrahim . *Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif*. Bandung: Utomo, 2004.

Imaniyati, Neni Sri, and Panji Adam Agus Putra. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2016.

Johannes Ibrahim, Kosasih. *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit*. Edited by Kurniawan Ahamad. 1st ed. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2019.

Khoirul, Hidaya, and Dwi Fidhayanti. *Hukum Jaminan Kajian Konsep Dan Kritik Pengaturan Jaminan Di Indonesia*. Malang: PT Citra Intrans Selaras, n.d.

Mulyati, Etty. *Kredit Perbankan Aspek Hukum Dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil Dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*. Edited by Anna. Bandung: Refika Aditama, 2016.

Nanda Dwi, Rizkia, and Ferdiansyah Hardi. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Edited by Evi Damayanti. 1st ed. Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2022.

Nurul Ichsan, Hasan. *Pengantar Perbankan*. 1st ed. Jakarta: Referensi (Gaung Persada Press Group), 2014.

Oka Setiawan, I Ketut, and Samosir Tetti. *Metodologi Penelitian Hukum*. Edited by Amin Budiman. Bandung: Penerbit Reka Cipta, 2023.

Pasek Diantha, I Made. *Metodologi Penelitian Hukum*. Edited by Irfan Fahmi. 2nd ed. Bali: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2017.

Prasastinah, Trisadini. *Model Kegiatan Kredit Bermasalah*. Surabaya: Revka Petra Media, 2014.

Rachmadi, Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditiya Bakti, 2012.

Sjahdeini Sutan, Remy. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1997.

Rendy Saputra. “Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia.” *Universitas Gadjah Mada*, Yogyakarta, 2016.

Ronny, Hanajito. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia, 1988.

Djaja , S.Meliala. *Hukum Perdata Dalam Perspektid BW*. 1st ed. Bandung: Nuansa Aulia, 2014.

Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan Edisi Revisi*. Edited by Team Mandar Maju. 3rd ed. Bandung: CV. Mandar Maju, 2012.

Shubhan. *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan*. Jakarta: Prenada Media, 2008.

Simorangkir, O.P. *Seluk Beluk Bank Komersil*. Jakarta: Aksara Perdana Indonesia, 1988.

Sinungan, Muchdarsyah. *Dasar-Dasar Dan Teknik Managemen Kredit*. Bandung: Bina Aksara, 1991.

Soedikno, Mertokusumo. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Di Indonesia*. Jakarta: Bina Cipta Pers, 2007.

Soerjono , Soekanto dan Sri Mamudja. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers, 2001.

Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2009.

Teguh, Pudjo Mulyono. *Manajemen Perkreditan Bank Komersil*. 1st ed. Yogyakarta, 2007.

Tobing, Rudyanti Dorotea. *Hukum Perjanjian Kredit Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi Yang Berdasarkan Demokrasi Ekonomi*. Edited by Agung Istiadi. Malang: Laksbang Grafika, 2014.

Tuti, Rastuti, and Pharmacista Ghandi. *Kegiatan Ekonomi Dalam Perspektif Hukum*. 1st ed. Jakarta: Kreasi Cendekia Pustaka, 2021.

Vaughan. *Manajemen Risiko*. Jakarta: Bumi Aksara, 2004.

Yadiman. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Universitas Pasundan, 2019.

1. **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Resi Gudang.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, terakhir di ubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan, terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan.

*Herzien Inlandsch Reglement.*

Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2025-2045 (RPJN).

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2016 Tentang Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14 /POJK.03/2018 Tahun 2018 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Untuk Mendorong Pertumbuhan Sektor Perumahan Dan Peningkatan Devisa.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 61 /Pojk.07/2020 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan.

Peraturan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan Nomor PER-01/LAPS-SJK/I/2021 tentang Peraturan dan Cara Mediasi.

Peraturan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan Nomor PER-02/LAPS-SJK/I/2021 tentang Peraturan dan Acara Arbitrase.

Peraturan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan Nomor PER-03/LAPS-SJK/I/2021 Tentang Peraturan dan Acara Pendapat Mengikat.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat.

Keputusan OJK Nomor Kep-4/D.07/2017 tentang Daftar Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia (BI) No. 32/268/KEP/DIR.

1. **Sumber Lainnya**

Abdul Aziz, “Peran Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sektor Jasa Keuangan Guna Mendukung Pembangunan Ekonomi Nasional.” *Junral Rechtsvinding* 7 (2018).

Cahyo Setiono, Gentur. “Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan.” *Jurnal Transparansi Hukum* 1, no. 1 (2018): 1.

Cici Pajar Novita. “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilaya Kecamatan Tinombo).” *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 8, no. 33 (2014): 44.

DBS. “Prinsip 5C Dan 7P Dalam Kredit.” DBS Digibank, 2023. https://www.dbs.id/digibank/id/id/articles/apa-itu-5c-dan-7p-dalam-pemberian-kredit.

Erawati, Elly. *Kamus Hukum Ekonomi*. Jakarta: ELIPS, n.d.

Etty, Mulyati, and Fajrina Aprilianti. “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan.” *Acta Djurnal* 1 (2018): 2.

Handojo Djoko, Waloejo, Silviana Ana, and Khairul Anam. “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah.” *Law, Development & Justice Review* 3 (2020).

Herlambang, Dian. “Penyelesaian Sengketa Perbankan Berkaitan Dengan Perlindungan Konsumen.” *Pranata Hukum* 15 (2020).

Keuangan, Otoritas Jasa. “Booklet Perbankan Indonesia.” In *Booklet Perbankan Indonesia*, 7. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2014. https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/data-dan-statistik/booklet-perbankan-indonesia/Documents/booklet\_2014\_opt\_1395931938.pdf.

Kukus, F M. “Perlindungan Hukum Terhadap Profesi Kurator Dalam Perkara Kepailitan.” *Lex Privatum* III, no. 2 (2015): 146–53. .

Lastuti, Abubakar dan Tri Handayani. “Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Melalui Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank.” *Rechtidee* 13, no. 1 (2017): 62–81.

Manullang, E. Fernando M. “Misinterpretasi Ide Gustav Radbruch Mengenai Doktrin Filosofis Tentang Validitas Dalam Pembentukan Undang-Undang.” *Undang: Jurnal Hukum* 5, no. 2 (2022): 453–80.

Populix. “Penelitian Lapangan: Definisi, Jenis, Metode, Contoh.” Populix, 2023. https://info.populix.co/articles/penelitian-lapangan-adalah/#:~:text=Apa Itu Penelitian Lapangan?,berbagai lingkungan alam dan komunitas.

Ratih Prihatina. “5 Skala Kolektibiltas Kredit Perbankan.” Kementerian Keuangan, 2022. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekalongan/baca-artikel/14713/Mengenal-Kolektibilitas-Kol-Kredit-Perbankan-Kaitannya-Dengan-dengan-Undang-Undang-No-4-Tahun-1996-UUHT.html.

Raymas Putro. “Alur Penyelesaian Sengketa Jasa Keuangan Melalui LAPS SJK.” Hukum Online, 2023. https://www.hukumonline.com/klinik/a/alur-penyelesaian-sengketa-jasa-keuangan-melalui-laps-sjk-lt63da2bd746301/.

Reaven, Rumimpunu. “Kewenangan Otoritas Jasa Keuangan Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Dengan Pelaku Usaha Di Sektor Perbankan.” *Lex Privatum Jurnal Fakultas Hukum Unsrat* 15 (2025).

Sari, Milya, and Asmendri Asmendri. “Penelitian Kepustakaan (Library Research) Dalam Penelitian Pendidikan IPA.” *Natural Science* 6, no. 1 (2020): 41–53. https://doi.org/10.15548/nsc.v6i1.1555.

Thalib, Hajati, Kurniawan, and Aldiansyah. “5C Principles in Profit and Loss Sharing Financing.” *Islamic Micro Finance in Indonesia* 3 (2020).

Tv, Kompas. “Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan.” Kompas, 2023. https://www.kompas.tv/ekonomi/442933/cara-mengurus-akta-jual-beli-tanah-dan-syarat-dokumen-yang-dibutuhkan.

Werner, Richard A. “A Lost Century in Economics: Three Theories of Banking and the Conclusive Evidence.” *International Review of Financial Analysis* 46 (2016): 361–79. Https://Doi.Org/10.1016/J.Irfa.2015.08.014.

Yusuf Abdul Azis. “Studi Pustaka: Pengertian, Tujuan, Sumber Dan Metode.” Deepublish, 2023. Https://Deepublishstore.Com/Blog/Studi-Pustaka/?Srsltid=Afmbooqdwnyyzkoqrtecqhmaibjwozwzv4fgpnfolm5x1yny1yfxjqi1.

Zaini, Zulfi Diane. “Perspektif Hukum Sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi Di Indonesia (Sebuah Pendekatan Filsafat).” *Jurnal Hukum* 28, no. 2 (1970): 929. https://doi.org/10.26532/jh.v28i2.220.

1. Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, ed. Team Mandar Maju, 3rd ed. Bandung, 2012, CV. Mandar Maju, hlm 20. [↑](#footnote-ref-1)
2. Lastuti Abubakar and Tri Handayani, (2017), “Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Melalui Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank,” *Rechtidee,*Vo. 13, no. 1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, *Op.Cit, hlm 66.* [↑](#footnote-ref-3)
4. Zulfi Diane Zaini, “*Perspektif Hukum Sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi Di Indonesia* (Sebuah Pendekatan Filsafat),” *Jurnal Hukum* 28, no. 2, 1970, hlm 929. [↑](#footnote-ref-4)
5. Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, *Op.Cit, hlm* 69. [↑](#footnote-ref-5)
6. Richard A. Werner, 2016 , A Lost Century in Economics: Three Theories of Banking and the Conclusive Evidence,*International Review of Financial Analysis*, hlm 362. [↑](#footnote-ref-6)
7. Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, *Op.Cit, hlm* 79. [↑](#footnote-ref-7)
8. Mulyati Etty and Fajrina Aprilianti, (2018), “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan,” *Acta Djurnal* Vol. 1, hlm 2. [↑](#footnote-ref-8)
9. Gentur Cahyo Setiono, “Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan,” *Jurnal Transparansi Hukum* 1, no. 1 (2018): 1. [↑](#footnote-ref-9)
10. Djaja Meliala, *Op.cit* hlm 9. [↑](#footnote-ref-10)
11. E. Fernando M. Manullang, 2022, Misinterpretasi Ide Gustav Radbruch Mengenai Doktrin Filosofis Tentang Validitas Dalam Pembentukan Undang-Undang, *Undang: Jurnal Hukum* 5, no. 2 . [↑](#footnote-ref-11)
12. Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*,Bandung, Citra Aditiya Bakti,2012. [↑](#footnote-ref-12)
13. *Ibid,* hlm 47. [↑](#footnote-ref-13)
14. Sjahdeini Sutan Remy, Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia, Institut Bankir Indonesia, Jakart, 1997 hlm 234. [↑](#footnote-ref-14)
15. Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Managemen Kredit,* Bina Aksara, Bandung, 1991. [↑](#footnote-ref-15)
16. Rendy Saputra, “Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia,” *Universitas Gadjah Mada* (Yogyakarta, 2016). [↑](#footnote-ref-16)
17. Shubhan, Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, Dan Praktik Di Peradilan, Prenada Media, Jakarta, 2008, hlm 50. [↑](#footnote-ref-17)
18. *Ibid hlm 57*. [↑](#footnote-ref-18)
19. Dian Herlambang, (2020), Penyelesaian Sengketa Perbankan Berkaitan Dengan Perlindungan Konsumen,*Pranata Hukum* , Vol 15, No.1, hlm 28. [↑](#footnote-ref-19)
20. Rumimpunu Reaven, (2025), “Kewenangan Otoritas Jasa Keuangan Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen Dengan Pelaku Usaha Di Sektor Perbankan,” *Lex Privatum Jurnal Fakultas Hukum Unsrat,* Vol. 15, No., hlm 2. [↑](#footnote-ref-20)
21. Raymas Putro, “Alur Penyelesaian Sengketa Jasa Keuangan Melalui LAPS SJK,” Hukum Online, 2023, https://www.hukumonline.com/klinik/a/alur-penyelesaian-sengketa-jasa-keuangan-melalui-laps-sjk-lt63da2bd746301/ di akses pada Senin 22 September 2025, pukul 13:04. [↑](#footnote-ref-21)