

**TANGGUNG JAWAB BANK DALAM PEMBERIAN KREDIT DENGAN
JAMINAN TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN PRINSIP KEHATI-
HATIAN DIDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998
TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN
1992 TENTANG PERBANKAN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.**

ABSTRAK

Tesis ini membahas tentang pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank terhadap pemberian kredit dengan jaminan berupa tanah. Prinsip kehati-hatian merupakan salah satu prinsip penting dalam pengelolaan sistem perbankan dimana bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya cenderung dengan berbagai risiko, maka wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana-dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Pelaksanaan prinsip kehati-hatian memberi dampak pada lembaga perbankan itu sendiri dan kepada masyarakat khususnya nasabah bank. Prinsip kehati-hatian sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap nasabah secara tidak langsung untuk mengantisipasi kerugian terhadap nasabah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit oleh bank kepada debitur dengan menggunakan jaminan tanah harus dilakukan bank sesuai dengan Ketentuan Umum Kredit yang telah ditetapkan oleh bank. Setiap calon debitur yang akan mengajukan permohonan kredit harus melalui tahapan - tahapan dan syarat - syarat berdasarkan kebijakan bank yang kesemuanya dilakukan sebagai wujud penerapan dari *prudential banking* itu sendiri. Adapun bentuk sanksi terhadap manajemen bank atau oknum karyawan yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian pada pemberian kredit berupa sanksi administratif maupun sanksi yuridis.

***RESPONSIBILITIES OF BANK LENDING IN SOIL WITH WARRANTY
LINKED WITH PRUDENTIAL PRINCIPLES BASED LAW NUMBER 10 OF
1998 CONCERNING THE AMENDMENT OF ACT NUMBER 7 OF 1992 ON
BANKING AND LAW NUMBER 4 OF 1996 ON THE RIGHTS OF
LIABILITY.***

ABSTRACT

This thesis discusses the implementation of the precautionary principle to the provision of credit by a bank guarantee in the form of land. The precautionary principle is one of the important principles in the management of the banking system in which banks in carrying out functions and business activities tend to a variety of risks, then it must be cautious in order to protect the public funds entrusted to it. Implementation of the precautionary principle have an impact on the banking institution itself and to the public, especially customers of the bank. The precautionary principle as a form of legal protection against indirect customers for anticipated losses to customers.

The results of this study indicate that the application of the precautionary principle in lending by banks to borrowers using the collateral of land must be made in accordance with the General Provisions of bank credit that has been set by the bank. Each of borrowers who will apply for the credit has to go through the stages and requirements based bank, all of which is done as a form of prudential banking application itself. The form of sanctions against the bank's management or unscrupulous employees who do not apply the precautionary principle in the provision of credit in the form of administrative or judicial sanctions sanctions.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan, sebagaimana halnya suatu lembaga atau institusi pada hakikatnya berada dan ada di tengah-tengah masyarakat itu sendiri. Saat ini terdapat berbagai jenis lembaga yang ada dan dikenal dalam masyarakat yang

masing-masing mempunyai tugas sendiri sesuai dengan maksud dan tujuan dari tiap lembaga yang bersangkutan¹.

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang eksistensinya tergantung pada kepercayaan mutlak dari para nasabahnya yang mempercayakan dana dan jasa-jasa lain yang dilakukan mereka melalui bank pada khususnya dan dari masyarakat luas pada umumnya. Kepercayaan masyarakat kepada bank merupakan unsur paling pokok dari eksistensi suatu bank sehingga terpeliharanya kepercayaan masyarakat kepada perbankan adalah juga kepentingan masyarakat banyak².

Dana bank bersumber dari modal sendiri, pinjaman pihak luar, dan simpanan pihak ketiga atau dana yang dihimpun dari masyarakat. Dana-dana yang dihimpun dari masyarakat merupakan sumber dana terbesar yang paling diandalkan oleh bank. Selain dari tiga macam bentuk simpanan dana pihak ketiga tersebut, masih terdapat beberapa macam dana pihak ketiga lainnya yang diterima bank. Dari berbagai sumber dana yang berhasil dihimpun oleh bank, kemudian oleh bank disalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat secara efektif dan efisien. Dana tersebut sebagian besar dialokasikan untuk kredit, oleh karena kegiatan pemberian kredit merupakan rangkaian kegiatan utama suatu bank.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pasal 1 angka 11 memberikan pengertian kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pertama kali sebelum menyetujui permohonan yang diajukan calon debitur untuk mendapatkan fasilitas

¹ Sri Redjeki Hartono, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hlm.4.

² Adrian Sutedi, *Hukum Perbankan, Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 1.

kredit, maka bank akan melakukan analisa secara yuridis dan ekonomis terhadap calon debitur untuk menentukan kemampuan dan kemauan calon debitur tersebut dalam membayar kembali fasilitas kredit yang akan dinikmatinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Setiap permohonan kredit yang telah disetujui oleh pihak bank kemudian dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu kreditur (Bank) dan debitur (nasabah) sebagai suatu wujud dari asas kebebasan berkontrak.

Setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada masyarakat selalu mengandung resiko, sehingga oleh karena itu, bank di dalam menjalankan kegiatan usahanya, harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian serta asas-asas pemberian kredit yang sehat. Prinsip kehati-hatian diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan³.

Prosedur pemberian kredit yang baik diperlukan untuk menyakinkan kesesuaian praktek perkreditan dengan kebijakan perkreditan bank. Dengan adanya prosedur pemberian kredit yang baik diharapkan terjadinya praktek-praktek perkreditan yang tidak sehat dapat dihindari. Kebijakan dan prosedur kredit diterapkan untuk mengarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan suatu usaha. Setiap tahapan proses pemberian kredit harus senantiasa dilaksanakan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian tersebut tercermin dalam kebijakan pokok perkreditan, tata cara penilaian kualitas kredit, profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan. Kebijakan pokok pemberian kredit meliputi pokok-pokok pengaturan tata cara pemberian kredit yang sehat.

Prosedur dalam perkreditan dimulai dari adanya pengajuan permohonan kredit dari masyarakat, proses analisis kredit, proses pencairan kredit, sampai dengan proses umpan balik pelaksanaan kredit, konsep prosedur dan kebijakan kredit ini mengikuti alur proses kredit itu sendiri maka harus didukung dengan

³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, cetakan II, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2006, hlm.66.

prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit kepada masyarakat dan diharapkan tidak menimbulkan kredit bermasalah dikemudian hari dengan baik. Adapun analisis yang digunakan oleh bank terhadap calon debitur yaitu dengan menggunakan prinsip yang telah dikenal dalam dunia perbankan sebagai Prinsip 5 C. Prinsip 5 C terdiri dari *character, capital, capacity, collateral* dan *condition of economy*.

Dana perkreditan dalam proses pembangunan mempunyai kedudukan yang cukup penting, sehingga harus ada suatu bentuk perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Salah satu bentuk pengamanan kredit dalam praktek perbankan dilakukan dengan pengikatan jaminan. Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai.

Bank di dalam memberikan kreditnya kepada debitur yang menggunakan jaminan diwajibkan untuk menggunakan prinsip kepercayaan serta menerapkan dan mengutamakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) merupakan salah satu prinsip yang harus ada di dalam setiap bank, baik yang beroperasi secara konvensional maupun syariah. Prinsip kehati-hatian ini adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank di dalam menjalankan fungsi dan kegiatan utamanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya⁴.

Bank di dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam posisinya sebagai kreditur, diharuskan juga menjalankan perannya tersebut dengan berdasarkan suatu kebijaksanaan untuk selalu tetap memelihara keseimbangan yang tepat antara keinginan untuk memperoleh keuntungan dalam bentuk bunga dengan tujuan likuiditas dan solvabilitas. Likuiditas disini adalah kemampuan bank tersebut di dalam menjamin terbayarnya hutang-hutang jangka pendeknya, sedangkan solvabilitas adalah kemampuan untuk melunasi semua hutang-

⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, cetakan kedua, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003, hlm. 18.

hutangnya dimana solvabilitas bank juga tergantung pada solvabilitas masing-masing nasabahnya. Untuk menjaga solvabilitas bank, maka bank dituntut kehati-hatiannya dalam memberikan kredit kepada nasabahnya, dan menyelidiki terlebih dahulu apakah si calon debitur itu sungguh-sungguh dapat dipercaya dan dapat diandalkan (*bank able*).

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sehubungan dengan kasus penerapan prinsip kehati-hatian dalam kasus yang telah diuraikan secara singkat diatas, maka yang menjadi identifikasi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan menggunakan jaminan tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?
2. Bagaimana akibat hukumnya apabila bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan jaminan tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah?

II. METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian yang dilakukan adalah deskriptif analitis⁵, yaitu menggambarkan secara umum data-data yang ditemukan, kemudian menganalisis berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan perbankan dan hukum jaminan kemudian dihubungkan dengan teori hukum, asas hukum, prinsip hukum dan hukum positif yang berlaku yang berkaitan dengan tanggung jawab

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2006, hlm. 10.

bank yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit dengan jaminan yang dikaitkan dengan beberapa kasus yang terjadi di Indonesia. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menjadikan data kepustakaan sebagai tumpuan utama. Cara yang dilakukan ialah dengan menginventarisasi, mengkaji asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum positif yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan dibidang perbankan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Proses Pemberian Kredit Dengan Jaminan Tanah.

Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung resiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus berdasarkan asas – asas perkreditan. Faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank untuk mengurangi resiko tersebut adalah kepercayaan atau keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Berkaitan dengan unsur tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari. Artinya semakin lama kredit diberikan maka semakin tinggi pula tingkat resikonya. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah, maka timbul jaminan dalam pemberian kredit. Untuk mengurangi resiko dalam pemberian kredit, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur atau biasa disebut juga dengan prinsip kehati-hatian⁶.

1. Kebijakan Pemberian Kredit Pada Bank XYZ Dihubungkan Dengan Prinsip Kehati-Hatian.

⁶ Hermansyah, *Op.Cit*, hlm. 73.

Kewajiban untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam lalu lintas perbankan dimaksud untuk mengingatkan bahwa fungsi utama bank adalah menghimpun dana-dana dari masyarakat yang disimpan pada bank atas dasar kepercayaan dan kemudian disalurkan kepada masyarakat yang memerlukan dana tersebut, maka setiap bank khususnya dalam hal ini Bank XYZ perlu terus menjaga kesehatannya dan memelihara kepercayaan masyarakat kepadanya. Kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan hanya dapat ditumbuhkan apabila lembaga perbankan dalam kegiatan usahanya selalu berada dalam keadaan sehat.

Tidak adanya ukuran yang pasti mengenai apa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian itu, maka sebab kehati-hatian berbeda antara bank yang satu dengan yang lainnya menurut kebiasaan namun tetap berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan Standar Operasional Prosedur (SOP) merupakan salah satu kebijakan dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian. Adapun wujud dari kewajiban pelaksanaan prinsip kehati-hatian adalah melalui pemberlakuan SOP pada masing-masing bank. Berkaitan dengan pemberian kredit maka terdapat Ketentuan Umum Kredit yang telah ditetapkan oleh Bank XYZ itu sendiri.

Adapun kriteria penilaian yang umum untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan kredit dilakukan sesuai dengan Ketentuan Umum Kredit yang telah ditetapkan Bank XYZ, antara lain:

a. Menetapkan Target Pemasaran.

Dalam menetapkan target pemasaran hal-hal yang perlu diperhatikan yaitu:

- 1) Calon Debitur adalah pedagang, pengusaha perorangan atau individu berpenghasilan tetap;
- 2) Tempat usaha Debitur berada dalam radius ± 2 km dari Unit Bank XYZ.

b. Persyaratan Umum Calon Debitur

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon Debitur untuk mengajukan permohonan kredit adalah sebagai berikut:

- 1) Calon Debitur adalah Warga Negara Indonesia yang berdomisili di wilayah Indonesia. Pada saat pengajuan aplikasi permohonan kredit, calon debitur wajib menyerahkan persyaratan dokumen seperti: KTP suami dan/atau istri, Kartu Keluarga, Surat Keterangan Usaha, rekening listrik/telepon/air, dan persyaratan tambahan lainnya jika diperlukan.
 - 2) Usia calon Debitur minimal 21 tahun atau 18 tahun untuk yang telah menikah, sedangkan usia maksimal calon debitur untuk mengajukan pinjaman adalah 60 tahun.
 - 3) Tidak ada informasi negatif, misalnya penjudi, pemabuk, berkarakter atau memiliki reputasi buruk lainnya.
 - 4) Status tempat usaha tempat tinggal dan jaminan kepemilikannya atas nama debitur, pasangan debitur, orang tua kandung maupun anak kandung debitur.
 - 5) Wajib dilakukan BI checking kepada debitur dan pasangan debitur untuk total kredit di atas Rp. 100.000.000,-, untuk take over.
 - 6) Tujuan pinjaman untuk modal kerja, investasi penunjang usaha maupun konsumtif.
- c. Maksimum Fasilitas
- Maksimum fasilitas kredit yang dapat diberikan yaitu:
- 1) khusus untuk dana talangan dan dana siaga calon debitur hanya diperkenankan untuk memiliki maksimal 1 produk pinjaman dari antara 2 produk tersebut.
 - 2) Tidak diperkenankan untuk memberikan lebih dari 1 fasilitas kredit kepada debitur baru yang sama pada saat yang bersamaan.
 - 3) Setiap calon debitur hanya diperkenankan memiliki 1 fasilitas PRK DSP;
- a. Batas Maksimal Pembayaran
- 1) kemampuan membayar debitur harus sesuai dengan batas maksimal *Installment to Disposable Income Ratio* (IDIR) yang berlaku pada

- tiap-tiap produk;
- 2) kebutuhan modal kerja sesuai dengan maksimal Working Investment (WI) yang berlaku;
 - 3) kecukupan jaminan khusus untuk produk dengan jaminan sesuai dengan batas maksimal Loan to Value (LTV) yang berlaku pada tiap produk dan tiap jenis jaminan.
- b. Jenis Usaha Yang Dihindari:
- 1) Usaha yang baru berdiri kurang dari 2 tahun;
 - 2) Usaha yang illegal dan tidak etis atau tidak sesuai dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat umum misalnya, perjudian, pelacuran, tempat hiburan seperti bar, diskotik, karaoke dan bola tangkas.
 - 3) Usaha pembiayaan baik formal maupun informal;
 - 4) Usaha yang pendapatan usahanya diterima lebih dari 1 bulan sekali (misalnya setiap 3 bulan, 6 bulan dan lainnya) atau musiman;
 - 5) Usaha yang berada di luar radius unit Bank XYZ yang telah disetujui;
 - 6) Jenis usaha lainnya yang dilaran melalui *Memorandum Internal* yang diterbitkan oleh *Risk Management* kantor pusat.

Selain menetapkan ketentuan-ketentuan umum di atas PT. Bank XYZ juga melakukan penilaian risiko kredit dalam pemberian kredit kepada calon debitur. Hal ini dilakukan untuk meminimalisasikan risiko yang kemungkinan muncul. Dalam penilaian risiko kredit ini, Bank XYZ hanya menggunakan 3 unsur saja yang disebut 3C yang harus dianalisis dan dievaluasi oleh pejabat kredit dalam hal ini oleh *credit officer* guna memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan calon debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Adapun unsur 3C adalah sebagai berikut:

- a. *Character*
- b. *Capacity*
- c. *Collateral*

Setiap pegawai Bank XYZ dalam memberikan kreditnya kepada calon nasabah diharuskan untuk memenuhi beberapa tahapan, meliputi: tahap permohonan, tahap kunjungan dan verifikasi, tahap analisis kredit, tahap keputusan kredit, tahap pengikatan agunan, tahap penarikan atau pencairan kredit, tahap pengawasan dan tahap penyelesaian kredit.

Pada tahap permohonan kredit, penerapan prinsip kehati-hatian dapat diterapkan melalui kewajiban yang diterapkan setiap pegawai dari bagian marketing untuk mengenal dengan baik calon debitur serta kegiatan usaha calon debitur. Pengenalan terhadap calon debitur dilakukan dengan proses tatap muka antara calon debitur dengan pegawai bagian marketing, kemudian si calon debitur mengajukan permohonan kredit dengan mengisi formulir permohonan kredit disertai kelengkapan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan.

Setelah si calon debitur mengisi Perangkat Aplikasi Kredit dan memenuhi persyaratan kelengkapan dokumen diatas, kemudian dilakukan proses wawancara antara calon debitur dengan pegawai bagian marketing. Dari hasil wawancara tersebut, kemudian dilakukan pengecekan terhadap pengisian Perangkat Aplikasi Kredit serta kelengkapan dokumen nasabah (calon debitur) oleh bagian Credit Officer. Setelah semuanya dianggap lengkap, maka pihak bank akan memproses kredit dan melakukan tahap kunjungan dan verifikasi. Tahap kunjungan dan verifikasi tersebut dilakukan oleh bagian marketing dan credit officer dengan langsung mengunjungi lokasi tempat usaha disertai dengan wawancara dengan si calon debitur tersebut. Selanjutnya bagian credit officer memberikan penilaian atau rekomendasi kepada Unit Manager apakah calon debitur yang bersangkutan layak atau tidak untuk mendapatkan kredit dari Bank XYZ. Selanjutnya, oleh unit manager berkas-berkas laporan investigasi dalam bentuk rekomendasi dari credit officer tersebut dilakukan analisa secara mendalam.

Penandatanganan perjanjian kredit pada Bank XYZ dalam posita kasus diatas dibuat tidak secara notariil artinya hal-hal yang diperjanjikan antara debitur (penerima kredit) dan kreditur (pemberi kredit) dibuat dan ditandatangani tidak di hadapan notaris. Setelah perjanjian kredit ditandatangani, maka tahap yang harus dilakukan yaitu serah terima jaminan milik debitur kepada bank, yang

dibuat dalam bentuk Bukti Serah Terima Jaminan Tanah/Tanah & Bangunan.

Pada Bank XYZ obyek jaminan dalam posita kasus sama sekali tidak diikat dengan lembaga jaminan apapun. Bank tetap mensyaratkan adanya penyerahan objek jaminan kredit dari debitur dan menerimanya, tetapi tidak melakukan pengikatan melalui lembaga jaminan yang berkaitan dengan objek jaminan tersebut.

B. Akibat Hukum Tidak Diterapkannya Prinsip Kehati-Hatian Oleh Bank Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Tanah.

Berdasarkan amanat Pasal 34 Undang-undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya akan disebut dengan OJK), maka dibentuklah sebuah lembaga negara yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan.

Setelah keluarnya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang diundangkan tanggal 22 November 2011, pengaturan dan pengawasan sektor perbankan yang semula berada pada Bank Indonesia telah dialihkan pada Otoritas Jasa Keuangan. Dalam penjelasan Undang-undang OJK disebutkan bahwa dibutuhkan lembaga pengaturan dan pengawasan sektor jasa keuangan yang lebih terintegrasi dan komprehensif agar dapat dicapai mekanisme koordinasi yang lebih efektif dalam menangani permasalahan yang timbul dalam sistem keuangan sehingga dapat menjamin tercapainya stabilitas sistem keuangan.

Mengenai fungsi OJK itu sendiri telah dijabarkan dalam Pasal 5 UU No. 21 Tahun 2011, yang menyatakan bahwa OJK berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan. Selanjutnya di dalam Pasal 6 undang-undang tersebut juga menyebutkan mengenai tugas pengaturan dan pengawasannya, yaitu antara lain kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal dan kegiatan jasa keuangan di sektor perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya.

Didalam ketentuan peralihan UU OJK mengatakan, sejak tanggal 31

Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya beralih dari Menteri Keuangan dan Badan Pengawas pasar modal dan Lembaga Keuangan ke OJK.

Berkaitan dengan praktek pengawasan yang dilakukan oleh Bank Indonesia sebelum terbentuknya OJK maupun peranan OJK itu sendiri di dalam melakukan pengawasan khususnya terhadap pemberian kredit belum terlaksana dengan baik, hal ini dapat terlihat dengan masih adanya bank-bank yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian seperti yang terjadi pada kasus yang dialami oleh Ibu Desmawati Panjaitan. Sehingga apabila hal tersebut tetap dibiarkan begitu saja maka akan berakibat buruk khususnya bagi tingkat kesehatan bank yang bersangkutan, dan secara umum bagi dunia perbankan.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam bab sebelumnya bahwa mengenai prinsip kehati-hatian diatur di dalam Pasal 2, Pasal 8 dan Pasal 29 Undang-undang Perbankan serta dalam Pasal 25 ayat 1 Undang-undang Bank Indonesia.

Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 Undang-undang Perbankan dan Pasal 44 ayat 8 PBI No. 7/3/PBI/2005 Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit.

Sanksi administratif tersebut antara lain berupa teguran tertulis, pencantuman anggota pengurus, pegawai bank, pemegang saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus dalam penilaian kemampuan dan kepatutan sebagaimana diatur dalam ketentuan BI yang berlaku, serta pembekuan kegiatan usaha tertentu.

Anggota Dewan Komisaris, Direksi, atau pegawai bank dapat pula dikenakan sanksi pidana sebagaimana disebutkan dalam Pasal 49 ayat 2 huruf b Undang-undang Perbankan apabila tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam undang-undang tersebut dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan paling banyak Rp. 10.000.000.000,-

(sepuluh milyar rupiah). Pengenaan sanksi ini sangat diperlukan mengingat perkembangan ekonomi nasional dewasa ini terutama di bidang perbankan yang semakin berkembang sehingga diperlukan kontrol sosial terhadap lembaga perbankan agar terciptanya dunia perekonomian yang sehat dan dinamis, walaupun pada kenyataannya yang seringkali digunakan dalam prakteknya bila terjadi pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian yang dilakukan baik oleh anggota Dewan Komisaris, Direksi, atau pegawai bank adalah sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat 2 huruf b Undang-undang Perbankan, tanpa terlebih dahulu menggunakan upaya-upaya non hukum seperti teguran lisan, teguran tertulis (surat peringatan) atau sanksi administratif.

C. PENUTUP

Berdasarkan uraian dan pembahasan dalam tesis ini, maka penulis menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam rangka pemberian kredit oleh bank kepada debitur dengan menggunakan jaminan tanah maka bank wajib menerapkan sistem kehati-hatian dalam pemberian kredit sesuai dengan Ketentuan Umum Kredit yang telah ditetapkan oleh Bank XYZ. Setiap calon debitur yang akan mengajukan permohonan kredit harus melalui tahapan - tahapan dan syarat - syarat berdasarkan kebijakan Bank XYZ yang kesemuanya dilakukan sebagai wujud penerapan dari *prudential banking* itu sendiri. Adapun tahapan tersebut antara lain meliputi tahap permohonan, tahap kunjungan dan verifikasi, tahap analisis kredit, tahap keputusan kredit, tahap pengawasan dan tahap penyelesaian kredit. Tujuan Bank XYZ melakukan kebijakan tersebut adalah menjamin kelancaran proses kredit serta mencegah kredit bermasalah. Berkaitan dengan kasus yang terjadi antara Bank XYZ dengan Desmawati Panjaitan maka dapat dilihat bahwa pegawai bank tersebut telah terbukti melakukan kesalahan dengan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit, oleh karena tidak menjalankan tugas dan wewenangnya dengan cermat, teliti serta profesional. Hal ini dapat dilihat ketika dilakukannya tahap kunjungan

ke tempat usaha (yang seolah-olah milik Desmawati) oleh bagian marketing dan credit officer ternyata tidak dilakukan wawancara kepada warga lingkungan sekitar lokasi usaha sehingga keterangan yang diperoleh hanya sebatas keterangan dari Lasrina Sianturi (yang mengaku sebagai Desmawati Panjaitan). Padahal faktanya usaha berbentuk warung tersebut hanyalah dipinjam sementara oleh Lasrina Sianturi dari pihak lain dengan tujuan agar ketika pihak Bank datang mengunjungi maka terdapat tempat usaha yang merupakan miliknya.

2. Akibat hukum dalam hal bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit adalah pengenaan sanksi administratif maupun sanksi yuridis. Sanksi tersebut dapat diberikan oleh pihak bank terhadap oknum pegawai bank bahkan terhadap anggota dewan direksi dan komisaris yang terbukti melakukan pelanggaran.

Bertitik tolak dari kesimpulan, maka penulis mengemukakan beberapa saran-saran sebagai berikut:

1. Berdasarkan kasus yang terjadi pada Bank XYZ, maka hendaknya bank tersebut di dalam melakukan pengikatan terhadap agunan berupa benda tidak bergerak, dilakukan melalui lembaga jaminan yang ada yaitu hak tanggungan. Selain itu juga dilakukan pengecekan terhadap agunan dengan lebih seksama, apabila agunan berupa tanah dan bangunan yang masih dihuni, maka pengecekan juga dilakukan tidak hanya melihat keberadaan tanah dan bangunan tersebut, namun didatangi dan dilakukan wawancara juga kepada penghuni tersebut mengenai siapa pemilik sah dari tanah dan bangunan yang diagunkan tersebut.
2. Pihak bank dalam memberlakukan sanksi terhadap pegawai bank yang melakukan pelanggaran khususnya dalam hal ini tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, sebaiknya terlebih dahulu menggunakan upaya-upaya non hukum seperti teguran lisan, teguran tertulis (surat peringatan) atau sanksi administratif.

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Veronica Komalawati, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama;
2. Dr. Tarsisius Murwadji, S.H., M.H., selaku Pembimbing Pendamping;
3. Hotma P.D Sitompoel, S.H., M.Hum selaku Pembina LBH Mawar Saron;
4. John I.M.Pattiwael, S.H. selaku Direktur LBH Mawar Saron;
5. Rekan-Rekan pada LBH Mawar Saron;

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad dan Rilda Muniarti, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

A.C Page & R.B. Ferguson, *The Prudent Man Rule, Investor Protection*, London: Weiden Feld and Nocolson Ltd, 1992.

Adrian Sutedi, *Hukum Perbankan, Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi dan Kepailitan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, 1999.

Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Jakarta, Nuansa Madani, 2011.

Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2008.

Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: Djambatan, 1995.

Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

- , *Membangun Mikro Banking*, Pustaka Widyatama Cetakan I, 2004.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, cetakan II, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2006.
- Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Hikmawanto Juwana, *Bunga Rampai Hukum Ekonomi dan Hukum Internasional*, Jakarta: Lentera Hati, 2002.
- H. Abbas Salim, *Manajemen Risiko*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 1998.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Kasidi, *Manajemen Risiko*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Ketut Rindjin, *Pengantar Perbankan dan lembaga Keuangan Bukan Bank*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi Dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Bandung : Binacipta, 1986.
- , *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung: Alumni, 2002.
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2006.
- Nasroen Yabasari dan Nina Kurnia Dewi, *Penjaminan Kredit, Mengantar UKMK Mengakses Pembiayaan*, Bansung: Alumni, 2007.

Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2010.

Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004.

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, cetakan kedua, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2006.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Edisi 1, Cet.V, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Sri Redjeki Hartono, *Hukum Asuransi dan Perusahaan Asuransi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001.

-----, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Malang: Bayumedi Publishing, 2007.

Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT. Gramedia, 1993.

Zulkarnain Sitompul, *Lembaga Penjamin Simpanan, Substansi dan Permasalahan*, Bandung: Books Terrace & library, 2007.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.

Undang-undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.

Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

Peraturan Bank Indonesia No. 8/13/PBI/2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 7/3/PBI/2005 Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum.

Peraturan Bank Indonesia No. 7/3/PBI/2005 Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum.

Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2003 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/21/DPNP Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum, tanggal 29 September 2003.

Lampiran Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/162/Kep/Dir tertanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum.

