BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan lembaga yang sangat besar peranannya dalam perekonomian negara. Bank adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum yang bergerak dibidang jasa keuangan. Bank sebagai badan hukum berarti secara yuridis merupakan subjek hukum yang dapat mengikatkan diri kepada pihak ketiga.[1]

Lembaga perbankan juga merupakan inti dari sistem keuangan disetiap negara. Bank juga merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta , badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan untuk menyimpan dana yang dimiliki.

Pengertian bank dapat dilihat dalam pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun1992 tentang Perbankan, yakni bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat

[1] Anita Christiani,Hukum perbankan,universitas atma jaya,Yogyakarta 2010,hal 204

banyak. Dari pengertian tersebut dapat dikemukakan bahwa bank merupakan lembaga yang diberi kewenangan untuk menghimpun dana dari masyarakat dan meyalurkannya kembali dalam bentuk kredit.

Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Apapun pemberian kredit itu dilakukan dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan mempredarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral. Dari pengertian tersebut dapat dikemukakan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai fungsi untuk menyalurkan dana kepada pihak ketiga dan melakukan kegiatan-kegiatan dalam sistem pembayaran yang ada. Lembaga keuangan yang lain tidak diperbolehkan untuk melakukan kegiatan tersebut.[2]

Pada dasarnya, semua orang, individu, kelompok selalu membutuhkan sesuatu dan juga selalu berhadapan dengan berbagai macam kebutuhan ekonomi. Kebutuhan tersebut dibagi menjadi tiga kebutuhan yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan utama manusia yang bersifat wajib untuk dimiliki. Misalkan, makanan, minuman, pakaian dan lain-lain yang menjadi inti pokok dari kebutuhan utama manusia. Kebutuhan sekunder menjadi kebutuhan kedua bagi manusia setelah kebutuhan primer yang tidak harus dipenuhi akan tetapi perlu memenuhinya. Kebutuhan sekunder contohnya seperti meja, kursi, tempat tidur, televisi dan lain-lain.

[2] Ibid,hal 25

Kebutuhan tersier sendiri menjadi kebutuhan akhir dari kebutuhan lainnya karna kewajibanya tidak menjadi harus memilikinya tetapi juga perlu dibutuhkan seperti rumah, mobil, motor dan lain-lain yang menjadi kebutuhan yang paling membutuhkan biaya yang lebih/mahal untuk memilikinya. Karena berbagai macam kebutuhan tersebut,maka kebutuhan itu menjadi suatu kegiatan ekonomi. Oleh karena itu, kegiatan ekonomi ini berpengaruh pula kepada dana yang harus dikucurkan oleh manusia, karena untuk memenuhi kegiatan ekonomi tersebut seseorang butuh dana untuk memenuhi kebutuhan ekonomi dan menjadi dasar untuk melakukan suatu bisnis untuk menghasilkan uang untuk memenuhi kebutuhan ekonomi. Tanpa dana maka seseorang tidak dapat membangun usaha atau bisnisnya. Dari sini biasanya pelaku ekonomi membutuhkan modal dengan cara berhutang kepada lembaga keuangan. Sumber dana tersebut didapatkan dari lembaga keuangan, lembaga perbankan, dan lembaga-lembaga pembiayaan uang. Peminjaman dana untuk modal suatu usaha atau bisnis, pelaku ekonomi dapat meminjam kepada salah satunya lembaga keuangan yaitu lembaga perbankan. Perbankan mempunyai kegiatan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dengan adanya jasa kredit atau utang piutang. Tahapan ini dibutuhkan suatu perjanjian guna memastikan hak dan kewajiban para pihak. Selain itu, di dalam praktek perbankan kreditor membutuhkan suatu jaminan atau

agunan untuk mengikat perjanjian tersebut dan memastikan bahwa jaminan tersebut cukup dan terjamin.[3]

Proses utang-piutang antara kreditor dan debitor membutuhkan suatu perjanjian guna memastikan hak dan kewajiban para pihak. Selain memerlukan suatu perjanjian, kreditor juga memerlukan suatu jaminan dari debitor guna memastikan adanya pengembalian utang cukup dan terjamin.[4] Hal ini karena kredit yang diberikan bank mengandung resiko sehingga diperlukan jaminan dalam arti keyakinan dan kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitor. Pada umumnya dalam praktek perbankan cara memperoleh keyakinan ini dikenal dengan sebutan The Five's of Credit yaitu Character (watak), Capital (modal), Capacity (kemampuan), Collateral (jaminan), dan Condition of Economy (kondisi economi).[5]

Salah satu 5 C adalah adanya Collateral atau jaminan. Ketentuan mengenai adanya jaminan dalam pemberian utang diatur Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa :

> *Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan di*

[3] Iming M. Tesalonika, indonesia security Interests, Pusat Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang,2001, Hal 6

[4] *Ibid,* Hal 7

[5] Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta, Bandung, 2003, hal 93-94

kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Kemudian dalam Pasal 1132 KUH Perdata dinyatakan :

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

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata, dapat diketahui pembedaan (lembaga hak) jaminan berdasarkan sifatnya, yaitu :

1) Hak jaminan yang bersifat umum
2) Hak jaminan yang bersifat khusus[6]

Jaminan yang bersifat umum ditujukan kepada seluruh kreditor dan mengenai segala kebendaan debitor. Setiap kreditor mempunyai hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil pendapatan penjualan segala kebendaan yang dipunyai debitor. Dalam hak jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditornya mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor lain (kreditor *konkuren*), tidak ada kreditor yang diutamakan, diistimewakan dari kreditor lain. Para kreditor tersebut tidak mendapatkan hak preferensi. Karenanya pelunasan utang mereka dibagi secara "seimbang" berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing

[6] Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*,Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 73

kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitor. Hak jaminan yang bersifat umum ini dilahirkan atau timbul karena undang-undang, sehingga hak jaminan yang bersifat umum tidak perlu diperjanjikan sebelumnya. Ini, berarti kreditor konkuren secara bersamaan memperoleh hak jaminan yang bersifat umum dikarenakan oleh undang-undang.

Dalam praktik perkreditan, jaminan umum ini tidak memuaskan bagi kreditor, karena kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Dengan jaminan umum tersebut, kreditor tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitor yang ada.

Dengan lain memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya, baik yang bersifat kebendaan maupun perseorangan.

Jaminan perorangan dan jaminan kebendaan memiliki pengertian sebagai berikut :

1) Jaminan perorangan adalah jaminan ya ng menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya. Yang termasuk jaminan perorangan adalah penanggung (orang lain yang dapat ditagih), taggung menanggung, perjanjian garansi.
2) Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat diperhatikan terhadap

siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan berupa gadai, hak tanggungan, hipotek dan jaminan fidusia.[7]

Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan cara gadai (pand), yang diatur di dalam Bab 20 buku II KUH perdata yaitu sekarang dan yang aka nada di kemudian hari, serta kepada siapa saja debitor itu berutang, sehingga khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitor nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya. Untuk itu, kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk bagi kredit atau pinjaman tersebut. Dengan lain perkataan memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya, baik yang bersifat kebendaan maupun perseorangan.[8]

Pembebasan hak atas tanah di Indonesia bersifat dualistis, atara lain diatur dlam Buku II KUH Perdata, Crediettverband dalam staatsblad 1937-1960 dan Pasal 57 Undang_undang Nomor 5 Tahun 1060 tentang Pokok-pokok Agraria (sebut UUPA). Ketiga ketentuan itu dicabut dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (sebut UUHT), karena tidak sesuai lagi dangan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia.[9] Didalam Pasal 1 Ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud hak Tanggungan adalah hak jaminan yang

[7] Titik Triwulan Tutik, Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Jakarta, Kencana, Hal 176-177

[8] Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Ctk. Kedua, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm 87-88

[9] UU N0. 4 Tahun 1996 mulai berlaku sejak diundangkan pada tanggal 9 April 1996

dibebankan pada hak atas tanah sebangaimana dimaksud dalam UUPA tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang meruoakan salah satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainya.[10]

Menurut Pasal 1162 BW *hipotik* itu adalah : ‘ *suatu kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi penglunasan suatu perikatan”*. Suatu perjanjian untuk mengadakan hipotik seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian jaminan pada umumnya, merupakan suatu perjanjian”accesoir”. Perjanjian tersebut harus diadakan dengan akte otentik (notaris) Pasal 1171 sedangkan yang dapat dibebani dengan hipotik adalah tanah-tanah eigendom, postal dan erfpacht (Pasal 1164).[11]

Undang-undang tentang Fidusia diatur dalam UU Nomor 42 Tahun 1999. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) UU tersebut dinyatakan bahwa fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu bendan atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu.[12]

Hubungan bank dengan nasabah dapat dibagi menjadi 2 yaitu hubungan kontraktual dan hubungan nonkontraktual.

---

[10] Titik Triwulan Tutik, *Op. Cit* Hal 181

[11] Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Ctk. Kedua, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hlm. 47-48

[12] J.Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Fidusia, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2005, Hal 157

1. Hubungan kontraktual adalah hubungan antara bank dengan nasabah yang dituangkan dalam bentuk tertulis. Perjanjian tertulis antara bank dengan nasabah tersebut dituangkan dalam perjanjian baku. Perjanjian baku atau perjanjian standar adalah perjanjian yang isinya dibuat oleh salah satu pihak, dan pihak tersebut adalah pihak yang biasanya mempunyai bargain power yang kuat, dalam hal ini bank. Pihak lain dalam hal ini adalah nasabah, cukup memberikan persetujuannya dengan menandatangani atau tidak menandatangani perjanjian tersebut. Berlakunya perjanjian standar di lembaga perbankan dapat dilihat pada perjanjian standar di lembaga perbankan dengan pihak nasabah.
2. Hubungan non kontraktual adalah hubungan bank dengan nasabah yang tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, tetapi hubungan tersebut selalu menjiwai dan ada pada hubungan antara bank dan nasabah. Ada tiga hubungan non kontraktual :
   a) Hubungan kepercayaan

      Hubungan kepercayaan antara bank dengan nasabah dan bank harus sungguh-sungguh menjaga kepercayaan nasabah.
   b) Hubungan kehati-hatian

      Untuk mempertahankan hubungan kepercayaan nasabah terhadap lembaga perbangkan harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mendirikan sebuah bank dan pada saat bank beroprasi.
   c) Hubungan kerahasiaan

Diatur dalam pasal 40 UU Nomor 10 Tahun 1998 adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan dengan keterangan nasabah mengenai nasabah penyimpan dan simpananya. Hal ni berarti bahwa rahasia bank dalam hal ini hanya menyangkut data nama nasabah dan jumlah simpanan,dan selain itu bukan merupakan rahasia bank.[13]

Bisnis perbankan merupakan bisnis yang penuh resiko, disamping menjanjikan keuntungan yang besar jika dikelola secara baik dan prudent. Dikatakan sebagai bisnis penuh resiko (full risk business) karena aktivitasnya sebagian besar mengandalkan dana titipan masyarakat, baik dalam bentuk tabungan, giro maupun deposito. Besarnya peran yang diemban oleh sektor perbankan, bukan berarti membuka kran sebebas-bebasnya bagi siapa saja untuk mendirikan, mengelola ataupun menjalankan bisnis banknya tanpa didukung atau diback-up dengan aturan perbankan yang baik dan sehat. Hal ini mengingat kebijakan di bidang perbankan ini tidak lagi semata-mata memegang peranan penting dalam pengembangan infrastruktur keuangan dalam rangka mengatasi kesenjangan antara tabungan dan investasi tetapi juga berperan penting dalam memelihara kestabilan ekonomi makro melalui keterkaitannya dengan efektivitas kebijakan moneter.[14]

[13] Anita christiani, *Op. cit*, hal 84

[14]

Mulai dari undang-undang hingga peraturan yang sifatnya teknis sudah cukup tersedia. Bahkan peraturan yang berhubungan dengan prinsip kehati-hatian pun (prudential regulation) sudah sangat memadai. Namun demikian, kelengkapan peraturan terutama menyangkut prinsip kahati-hatian tidaklah cukup untuk dijadikan ukuran bahwa perbankan nasional lepas dari segala permasalahan. Buktinya sebagian besar bank-bank nasional (khususnya bank swasta) merupakan bank bermasalah, yang satu persatu masuk kandang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), bahkan lebih tragis lagi beberapa bank swasta nasional terpaksa dilikuidasi pada masa awal krisis ekonomi dan keuangan melanda Indonesia. Salah satu faktor yang membuat sistem perbankan nasional keropos adalah akibat perilaku para pengelola dan pemilik bank yang cenderung mengeksploitasi dan atau mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam berusaha. Disamping faktor penunjang lain yakni lemahnya pengawasan dari Bank Indonesia (BI).[15]

Pelaksanaan prinsip kehati-hatian merupakan hal penting guna mewujudkan sistem perbankan yang sehat, kuat dan kokoh. Krisis perbankan yang melanda Indonesia sepanjang tahun 1997 hingga saat ini menunjukkan betapa lemahnya komitmen untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dikalangan pelaku bisnis perbankan.

[15] https://www.academia.edu/29701461/Prinsip_Kehati-hatian_Prudent_Banking_Principle_Dalam_Kerangka_UU_Perbankan_Indonesia diakses pada tanggal 10 maret Pukul.22.00

Berdasarkan pengalaman tersebut, dan beberapa negara lain, tampaknya kegiatan perbankan tidak bisa seluruhnya diserahkan kepada mekanisme pasar, karena kenyataannya pasar tidak selalu mampu membetulkan dirinya sendiri (self correcting) bila terjadi sesuatu diluar dugaan. Oleh karena itu, dukungan kontrol terhadap aktivitas perbankan oleh BI dengan kewajiban melaksanakan prinsip kehati-hatian merupakan solusi terbaik dalam rangka menjaga dan mempertahankan eksistensi perbankan, yang pada akhirnya akan menumbuhkan kepercayaan masyarakat kepada industri perbankan itu sendiri.[16]

Bank Indonesia menerjemahkan *prudential banking* ke dalam Bahasa Indonesia sebagai prinsip kehati-hatian. Hal ini dicantumkan di dalam peraturan- peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Bila dilihat pada Pasal-Pasal dalam UU Nomor 7 Tahun 1992 dan perubahannya dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 ditemukan istilah prinsip kehati-hatian seperti tersebut dalam Pasal 2, Pasal 29 ayat (2) UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan berikut perubahannya dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan sisanya terkandung asas atau prinsip yaitu prinsip demokrasi ekonomi, prinsip kehati-hatian, prinsip perbankan yang menunjang pembangunan, prinsip yang menunjang stabilitas, prinsip likuiditas dan prinsip profesional. Sebab itu, banyak referensi yang mengkaitkan masalah asas kehati-hatian berdasarkan kegiatan operasional tugas bank, karena dalam mengelola dan menjalankan tugasnya bank

[16] Pengertian Prudential Banking Menurut Bank Indonesia

bekerja dengan penuh ketelitian, melakukan pertimbangan secara matang, menghindari adanya kecurangan, serta tidak mengambil langkah yang bertentangan dengan kepatuhan dan keputusan Bank Indonesia. Sehingga adanya dan diterapkannya prinsip tersebut diharapkan dapat tercipta keadaan bank yang sehat dan berfungsi dengan baik.[17]

Hal ini disebutkan dalam pasal 2 UU Nomor 10 tahun 1998 sebagai perubahan atas UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati - hatian.

Ada satu pasal dalam UU Perbankan yang secara eksplisit mengandung substansi prinsip kehati-hatian, yakni pasal 29 ayat 2, 3 dan 4 UU Nomor 10 tahun 1998.

Pasal 29 :

2. Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian
3. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan

[17] Gatot Supramono, 2009, Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis), Jakarta: PT Rineka Cipta, Hal.46.

kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

4. Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.[18]

Konsep jaminan yang berkembang di Indonesia, beberapa macam jaminan sudah tertera dalam perundang-undangan. Adanya pengaturan yang jelas maka menimbulkan kepastian hukum agar dapat melindungi pihak-pihak dalam jaminan tersebut.

Realita yang terjadi di dalam dunia perkreditan seperti surat izin menempati los pasar sekarang ini dijadikan sebagai jaminan kredit. Namun los pasar yang dijadikan jaminan kredit ini tidak diikat dengan Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai, maupun Hipotek. Melainkan los pasar tersebut langsung diikat dengan Surat Izin Menempati Los yang diberikan Dinas Koperasi Usaha Kecil Menengah dan Perdagangan Kabupaten Purworejo.

Sehubungan dengan informasi yang terkait Surat Izin Menempati Los Pasar, penulis berasumsi bahwa Los Pasar tersebut merupakan izin untuk memakai bangunan, tidak ada hak kepemilikannya. Sehingga, penjelasan dari keempat lembaga jaminan di atas, dapat diberikan suatu kesimpulan bahwa sebuah Los Pasar yang diberikan oleh pemerintah

[18] Pasal 29 ayat 2, 3 dan 4 UU Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan

setempat, tidak dapat dijaminkan menggunakan keempat bentuk lembaga jaminan di atas. Bank juga tidak memakai prinsip kehati-hatian (prudential banking) dalam mempertimbangkan jaminan yang diberikan oleh debitor.

Di BPR Bank Purworejo ini terdapat perjanjian kredit mikro berupa jaminan los pasar oleh karena itu penulis tertarik untuk mengangkat dan terdorong melakukan kajian dari latar belakang di atas dalam bentuk skripsi yang berjudul "Penerapan Prinsip Kehati-hatian Bank dalam Menjadikan Hak Pakai atas Los Pasar Sebagai Benda Objek Jaminan pada Perjanjian Kredit di PD BPR Bank Purworejo."

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penerapan prinsip Kehati-hatian (*prudential banking)* bank dalam menjadikan Hak Pakai atas Los Pasar Sebagai Benda Objek Jaminan pada perjanjian Kredit?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet dengan Jaminan Los Pasar Berdasarkan prinsip Kehati-hatian (*prudential banking)*?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana kebijakan bank dalam pemberian kredit dengan prinsip *prudential banking* dengan jaminan Los Pasar .
2. Untuk mengetahui cara dalam mengatasi kredit macet dilihat dari prinsip *prudential banking* dengan jaminan berupa Los Pasar.

D. Tinjauan Pustaka

Prinsip kehati-hatian *(prudent banking)* adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.

Hal ini disebutkan dalam pasal 2 UU Nomor 10 tahun 1998 sebagai perubahan atas UU Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati - hatian.

Ada satu pasal dalam UU Perbankan yang secara eksplisit mengandung substansi prinsip kehati-hatian, yakni pasal 29 ayat 2, 3 dan 4 UU Nomor 10 tahun 1998.

Pasal 29 :

2. Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas

manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian

3. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.
4. Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.[19]

Di Indonesia perjanjian dituangkan di dalam buku III KUHPerdata Bab II , disebutkan di dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dikatakan bahwa Hukum Benda mempunyai suatu sistem tertutup, sedangkan Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya, macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat

[19] Pasal 29 ayat 2, 3 dan 4 UU Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan

untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. [20]

Adapun syarat sah perjanjian, diatur dalam KUHPerdata pasal 1320 mengatur tentang empat syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian yaitu :

1. Adanya kesepakatan/izin (toesteming) kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Adanya sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.[21]

Di dalam perjanjian adanya asas kebebasan berkontrak, asas konsesualitas, asas personalia. Dapat dibahas satu persatu yaitu *asas kebebasan berkontrak* seperti telah dapat kita lihat dari uraian di atas, Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan hak kepada para pihak untuk membuat dan melaksanakan kesepakatan apa saja dengan siapa saja, selama mereka memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur

[20] Ibid, hal 13
[21] Subekti, *Op. cit*, hal. 17

dalam Buku III KUHPerdata tersebut.setiap perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya. Rumusan ini dapat kita temukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dipertegas kembali dengan ketentuan ayat (2)nya yang menyatakan bahwa :

> *Perjanjian yang telah disepakati tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak dalam perjanjian tanpa adanya persetujuan dari lawan pihaknya dalam perjanjian, atau dalam hal-hal dimana oleh undang-undang dinyatakan cukup adanya alasan untuk itu.*

Asas konsensualitas merupakan pengejawatan dari sistem terbuka Buku III Kitab Unsang-undang Hukum Perdata. Dengan sistem terbuka yang dianut oleh Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Hukum Perjanjian memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang akan mengikat mereka sebagai undang-undang, selama dan sepanjang dapat dicapai kesepakatan oleh para pihak. Suatu kesepakatan lisan di antara para pihak telah mengikat para pihak yang bersepakat secara lisan tersebut. Dan oleh karena ketentuan umum mengenai kesepakatn lisan ini diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, maka rumusan Pasal 1320 KUHPerdata dianggap sebagai dasar asas konsensualitas dalam Hukum Perjanjian.[22]

Selain kedua asas tersebut (asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualitas) yang merupakan dasar dari Hukum Perjanjian, dalam ilmu hukum berdasarkan pada sifat perorangan dari Buku III KUHPerdata juga dikenal asas personalia.

[22] *Ibid,* hal 19

Asas personalia ini dapat kita temui dalam rumusan Pasal 1315 KUHPerdata yang dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata. Dari kedua rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya perjanjian hanya akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban diantara para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya untuk kepentingan maupun maupun kerugian bagi pihak ketiga kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan (dalam hal yang demikianpun penanggung tetap berkewajiban untuk membentuk perjanjian dengan siapa penanggungan tersebut akan diberikan dan dalam hal yang demikian maka perjanjian penanggungan akan mengikat penanggung dengan pihak yang ditanggung dalam perjanjian penanggungan). Ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya[23]

Mengenai sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat accessoir yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdi pada perjanjian pokok. Dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank., dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa beberapa kemungkinan hipotik, atau credietverband, gadai fiducia, dan lain-lain. Kemudian diikuti perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan

[23] Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Op. cit*, hal. 18-20

tambahan (accessoir) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. Dalam praktek perbankan Nampak bahwa perjanjian pemberian kredit (perjanjian pokok) dan perjanjian penjaminan (perjanjian accessoir) itu tercantum dalam formulir (model) atau akte yang terpisah. [24]

Di dalam PD BPR Bank Purworejo untuk mengajukan kredit maka debitor wajib menyerahkan jaminan tambahan. Jaminan tambahan yang diberikan dalam kredit mikro salah satunya yang dimaksud adalah jaminan los pasar. Los pasar adalah sebuah bangunan berupa kios yang berada di dalam pasar yang dipergunakan untuk berjualan, dan setiap bulan mereka wajib membayar retribusi kepada pihak pasar.

E. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian
   a. Bank dalam pemberian kredit dengan prinsip *prudential banking* dengan jaminan Los Pasar
   b. Penyelesaian kredit macet dilihat dari prinsip *prudential banking* dengan jaminan hak pakai berupa Los Pasar.
2. Subjek Penelitian
   a. Bapak Rudihono selaku Pemilik Surat Izin menempati Los dan Debitur/peminjam
   b. Bapak Dewangga Seta Selaku Legal PD BPR Bank Purworejo

[24] Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Ctk. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 37

c. Dinas Koperasi Usaha Kecil Menengah dan Perdagangan Kabupaten Purworejo

d. Dinas Pasar Kutoarjo Kabupaten Purworejo

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara di lokasi penelitian PD BPR Bank Purworejo.

b. Sumber Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi literature dan bahan hukum terkait dengan penelitian yang meliputi:

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perjanjian pada umumnya dan perjanjian kredit khususnya yaitu berupa :

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

c) Undang-Undang Nomor Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

d) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang mendukung bahan primer, yang berupa :

a) Buku-buku literature

b) Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan Surat Izin Menempati Los Pasar

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Wawancara atau interview. Wawancara yang akan dilakukan penulis adalah wawancara bebas terpimpin yaitu wawancara dengan berpedoman pada bahan untuk mengadakan wawancara secara lisan mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor dengan jaminan los pasar di PD BPR Bank Purworejo.
b. Studi pustaka yaitu dengan menelusuri dan mengkaji peraturan perundang-undangan atau literature yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

5. Pendekatan Yang Digunakan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian kemudian dianalisis dengan metode kualitatif, yaitu data yang diperoleh dipilih yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Berdasarkan analisis tersebut diharapkan nantinya akan menghasilkan uraian yang bersifat

deskriptif, yaitu uraian yang menggambarkan fakta-fakta yang terjadi di lapangan.

F. Kerangka Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PRINSIB KEHATI-HATIAN

Bab ini terdiri dari 4 (empat) sub bab yaitu mengenai Prinsip Kehati-Hatian (Prudential Banking), perjanjian, tinjauan umum mengenai Perjanjian Kredit, tinjauan umum mengenai Los Pasar

BAB III PENANGANAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK PAKAI BERUPA LOS PASAR BERDASARKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN (PRUDENTIAL BANKING)

Bab ini merupakan penyajian data primer dan sekunder mengenai hasil penelitian di lapangan berupa jawaban yang terdapat pada rumusan masah yaitu berupa : Uraian tentang penerapan prinsip kehati-hatian bank dalam menjadikan Hak Pakai atas Los Pasar sebagai benda objek jaminan dan

bagaimana penyelesaian kredit macet dengan jaminan berupa los pasar berdasarkan prinsip Prudential Banking.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini disajikan kesimpulan-kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan atas materi penelitian sesuai dengan permasalahan yang dituangkan dalam bab sebelumnya dan saran-saran dari pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan dan dibahas dari bab-bab sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN