



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBEBANAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DENGAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN
FASILITAS KREDIT PERBANKAN**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Menyelesaikan Pendidikan
Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum**

**Disusun Oleh
MUH. ARAS
Npm : 211003742018727**

**SEMARANG
2024**



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBEBANAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DENGAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN
FASILITAS KREDIT PERBANKAN**

SKRIPSI

**Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji
Dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum**

Disusun Oleh

**MUH. ARAS
NPM 211003742018727**

**Mengesahkan,
Tim Penguji**

**DR. MASHARI, SH., MHum
NIDN. 0607056401**

Anggota

Anggota

**BENNY BAMBANG IRAWAN N, SH., MHum
NIDN. 0604026002**

**MAHMUDA PANCAWISMA F, SH., MHum
NIDN. 0614026601**

**Mengetahui
Dekan**

**Prof. DR. H. ISMIYONO, SH., MHum
NIDN. 0625046301**

**SEMARANG
2024**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	xi
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah	8
C. Perumusan Masalah	9
D. Tujuan	9
E. Kegunaan Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan Skripsi	11
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Umum Tentang hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit.....	13
1. Pengertian hak tanggungan	13
2. Asas – asas hak tanggungan	14
3. Subyek dan obyek hak tanggungan	18

4.	Cara pendaftaran hak tanggungan	19
5.	Peralihan hak tanggungan	22
6.	Hapusnya hak tanggungan	24
B.	Tinjauan Umum Tentang Prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit	28
1.	Pengertian prinsip kehati-hatian.	28
2.	Prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit perbankan.	29
BAB III. METODE PENELITIAN		36
A.	Tipe Penelitian	37
B.	Spesifikasi Penelitian	38
C.	Sumber Data	39
D.	Metode Pengumpulan Data	40
E.	Pengolahan dan Analisis Data	40
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....		42
A.	Cara Pembebanan Jaminan dengan Hak Tanggungan berdasar pada Prinsip Kehati-Hatian dalam Pemberian Kredit.....	42
B.	Pentingnya status kepemilikan jaminan dalam pemberian kredit di perbankan.	46
C.	Pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit di perbankan.	64

BAB V. PENUTUP	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	72

ABSTRAK

Dalam menjalani kehidupan sehari-hari dibutuhkan landasan ekonomi yang kuat dan berkesinambungan agar kelangsungan hidup dalam keluarga dapat tercukupi. Landasan ekonomi yang kuat harus dibarengi dengan usaha yang kuat, juga serta modal usaha yang mumpuni agar perekonomian keluarga semakin maju. Untuk mendapatkan modal usaha dalam perekonomian keluarga umumnya melalui laba hasil usaha yang diperoleh dalam usaha, pinjaman dari rekan usaha atau lembaga keuangan yang diakui oleh pemerintah (perbankan). Untuk memperoleh pinjaman khususnya pada lembaga keuangan perbankan umumnya memerlukan jaminan berupa benda baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, sebagai salah satu syarat dalam proses perjanjian akad kredit. Benda yang menjadi jaminan tersebut itu akan diberikan pembebanan hak tanggungan sebagai pengganti sita jaminan, apabila pihak peminjam (debitur) tidak dapat melakukan pembayaran setiap bulannya sesuai dengan perjanjian akad kredit yang telah disepakati bersama antara peminjam (debitur) dengan penyedia dana (kreditur/Perbankan). Karena benda yang dibebankan hak tanggungan menyertai perjanjian kredit yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan pengganti pembayaran pada saat debitur tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian disepakati (*cedera janji/ wanprestasi*), maka pihak kreditur (perbankan) sangat perlu memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam menerima benda yang menjadi jaminan pembebanan hak tanggungan yang menyertai setiap perjanjian kredit perbankan sebelum terjadinya akad kredit. Untuk menjalankan prinsip kehati-hatian dalam setiap perjanjian kredit perbankan, pemerintah sudah membentuk aturan yang telah disahkan dan diakui untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 12/9/PBI/2010 tentang prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan keagenan, serta aturan hukum tentang Penyaluran Kredit Perbankan Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Prinsip kehati-hatian menuntut pihak perbankan untuk mempertimbangkan dengan cermat dan teliti semua resiko yang terkait dengan pemberian kredit untuk memastikan keberlanjutan bisnis serta menjaga stabilitas sistem keuangannya secara keseluruhan. Namun dalam penerapan prinsip kehati-hatian ini terkendala dengan tidak transparannya informasi yang diberikan oleh pihak debitur kepada kreditur pada saat penganalisaan dokumen dan analisis lapangan sebelum dilakukannya akad kredit perjanjian, permainan antara pihak marketing dengan debitur demi meloloskan pengajuan kredit tersebut. Sehingga dapat terjadi masalah dikemudian hari, masalah-masalah tersebut timbul dikarenakan benda yang dijadikan sebagai jaminan yang terikat hak tanggungan bisa saja dalam perolehan haknya terjadi ketimpangan hukum, misal jual beli yang tidak sah ataupun dari pewarisan yang cacat hukum.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Prinsip kehati-hatian, Kredit.