



**IMPLEMENTASI PRINSIP KEHATI-HATIAN TERHADAP
PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI DI PT. BPR NUSAMBA PECANGAAN)**

TUGAS AKHIR - SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh :

JOFANA ELSA PERMATASARI

NIM 11000120120137

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**IMPLEMENTASI PRINSIP KEHATI-HATIAN TERHADAP
PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI DI PT. BPR NUSAMBA PECANGAAN)**

JURNAL PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Oleh :

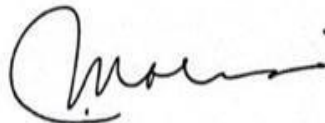
JOFANA ELSA PERMATASARI

NIM 11000120120137

Penulisan Hukum dengan judul di atas telah disahkan
dan disetujui untuk diperbanyak

Mengetahui,

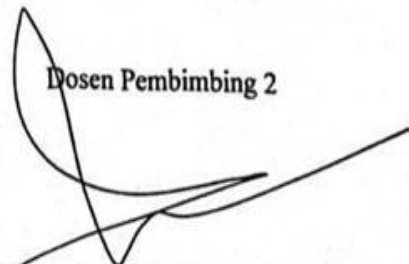
Dosen Pembimbing 1



Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum.

NIP 196805251993032011

Dosen Pembimbing 2



Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.

NIP 196108061986031002

HALAMAN PENGUJIAN

**IMPLEMENTASI PRINSIP KEHATI-HATIAN TERHADAP
PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI DI PT. BPR NUSAMBA PECANGAAN)**

Dipersiapkan dan disusun

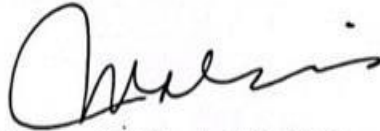
Oleh:

JOFANA ELSA PERMATASARI
NIM 11000120120137

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 12 Februari 2024

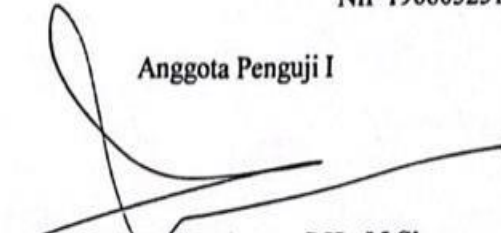
Dewan Penguji

Ketua




Dr. Siti Malikhatus Badriyah, S.H., M.Hum.
NIP 196805251993032011

Anggota Penguji I



Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.
NIP 196108061986031002

Anggota Penguji II



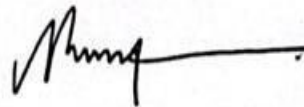
Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.
NIP 198107152006041001

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

Mengetahui:
Ketua Program Studi Sarjana Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.
NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Penulisan Hukum yang saya buat ini, sebelumnya tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis telah disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 12 Februari 2024



Jofana Elsa Permatasari

NIM 11000120120137

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan”.

(Q.s Al Insyirah: 5)

*Jangan Malas, Jangan Menyerah, ingat ada ibu yang ingin sukses bersamamu
dan ada ayah yang menunggu kamu sukses dari jauh.*

(Penulis)

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

Almamater Universitas Diponegoro

Kedua Orang Tua dan Seluruh Keluarga Besar

Sahabat dan teman- teman terkasih

KATA PENGANTAR

Pertama- tama kita lantunkan Puja dan rasa syukur ke hadirat Allah SWT yang telah senantiasa memberikan segala nikmat dan anugerah- Nya yang sangat luar biasa, yang tidak bisa penulis ungkapkan, karena atas ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum yang berjudul **“Implementasi Prinsip Kehatian Terhadap Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi di PT. BPR Nusamba Pecangaan)”** dengan lancar dan tepat waktu. Hadirnya Penulisan Hukum ini ialah untuk melengkapi tugas- tugas dan memenuhi syarat- syarat guna menyelesaikan program Sarjana (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa selama penyusunan Penulisan Hukum ini, terdapat berbagai pihak yang senantiasa telah memberikan dukungan, bantuan dan bimbinganya kepada penulis, sehingga Penulisan Hukum ini dapat terselesaikan dengan baik, lancar serta sangat luar biasa. Oleh karena itu, dengan rasa hormat penulis ingin sampaikan ucapan terima kasih yang sedalam- dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H., selaku Ketua Bagian Bidang Minat Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
4. Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

5. Suhartoyo, S.H., M.H., selaku Dosen Wali, yang telah memberikan nasehat serta arahan kepada penulis;
6. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I, yang telah sentiasa sabar, perhatian serta bersedia meluangkan waktu bagi penulis, sehingga Penulisan Hukum ini dapat segera terselesaikan dengan baik;
7. Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing II, yang bimbingan, kritik dan juga sarannya, memicu penulis untuk semangat menyelesaikan Penulisan Hukum ini dengan baik;
8. Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn., selaku penguji dalam ujian Penulisan Hukum ini, yang telah bersedia meluangkan waktu bagi penulis untuk dapat melaksanakan ujian sidang dengan lancar dan tepat waktu;
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, khususnya dosen bagian Hukum Perdata Barat yang telah senantiasa memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi kehidupan penulis, baik kehidupan di dalam kampus maupun luar kampus;
10. Nur Anjis, S.Pd, selaku Kepala Bidang kredit, Bapak Herdy Windha Trias Hananto,SE, selaku Kepala Bidang P2K, dan Bapak Abdur Rochman, S.Pd, selaku Administrasi Kredit PT. BPR Nusamba Pecangaan, yang telah senantiasa bersedia memberikan ilmu dan pengetahuannya, sehingga Penulisan Hukum yang penulis buat dapat terselesaikan dengan tepat waktu;
11. Kedua orang tua saya alm. Bapak Joko Prayitno dan Ibu Ma'rifah yang selalu mendampingi, mendidik, mendoakan, memberikan motivasi, kasih sayang

yang tidak pernah putus untuk penulis, sehingga penulis senantiasa kuat untuk menjalani segala dinamika hidup;

12. Kedua kakak saya tercinta, Jofani Mega Puspitasari dan Muhammad Jofan Prayitno yang selalu memberikan sandaran, motivasi, doa, dukungan, semangat serta meluangkan waktu untuk mengarahkan penulis selama penyusunan Penulisan Hukum ini;

13. Seluruh pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan Penulisan Hukum ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik, masukan, dan saran dari pembaca yang bersifat konstruktif demi kemajuan pribadi penulis. Semoga dengan adanya Penulisan Hukum ini dapat bermanfaat bagi seluruh pihak.

Semarang, 12 Februari 2024

Penulis,

Jofana Elsa Permatasari

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGUJIAN	ii
PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Metode Penelitian	10
1. Metode Pendekatan	10
2. Spesifikasi Penelitian	11
3. Jenis Data	11
4. Metode Pengumpulan Data	14
5. Lokasi Penelitian	16
6. Metode Analisis Data	16
F. Sistematika Penulisan	17
G. Orisionalitas Penelitian	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Tinjauan Tentang Prinsip Kehati- Hatian	22
B. Tinjauan Tentang Perjanjian	23
1. Pengertian Perjanjian	23
2. Syarat Sahnya Perjanjian	25
3. Asas- Asas Perjanjian	26
4. Pelaksanaan Perjanjian	28
5. Berakhirnya Perjanjian	32

C.	Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	32
	1. Pengertian Perjanjian Kredit	32
	2. Unsur Kredit	35
	3. Jenis- Jenis Kredit	36
	4. Prinsip- Prinsip Pemberian Kredit.....	39
D.	Tinjauan Tentang Jaminan.....	40
	1. Pengertian Jaminan	40
	2. Macam- Macam Jaminan	41
E.	Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....	43
	1. Pengertian Hak Tanggungan.....	43
	2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	44
	3. Asas – Asas Hak Tanggungan.....	46
	4. Pembebanan Hak Tanggungan	47
	5. Hapusnya Hak Tanggungan.....	50
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		51
A.	Implementasi Prinsip Kehati- Hatian Terhadap Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Nusamba Pecangaan	51
B.	Akibat Hukum Penyimpangan Penerapan Prinsip Kehati- Hatian Terhadap Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Nusamba Pecangaan	85
BAB IV PENUTUP		105
A.	Kesimpulan	105
B.	Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA.....		108
LAMPIRAN.....		113

ABSTRAK

Terwujudnya penerapan prinsip kehati-hatian bagi kreditur, debitur harus memberikan jaminan Hak Tanggungan sebagai pengamanan perjanjian kredit guna meminimalisir risiko debitur bermasalah. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan mengenai implementasi prinsip kehati-hatian terhadap pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Nusamba Pecangaan dan juga menjelaskan akibat hukum dari penyimpangan penerapan prinsip kehati-hatian terhadap pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Nusamba Pecangaan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris, dengan spesifikasi deskriptif analitis dengan mengkaji data primer dari hasil wawancara yang didapat langsung dari pihak PT. BPR Nusamba Pecangaan, serta mengkaji data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan wawancara dan studi kepustakaan, sedangkan analisis data yang digunakan yaitu menggunakan data kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa implementasi prinsip kehati-hatian terhadap pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan oleh PT. BPR Nusamba ini diterapkan sesuai dengan SOP pemberian kredit mulai dari tahap pengajuan permohonan kredit sampai realisasi kredit yang berdasar pada UU Perbankan, POJK, dan UUHT, selanjutnya PT. BPR Nusamba Pecangaan juga belum menerapkan sistem HT-elektronik, karena belum terdapatnya user HT-el dan masih diberlakukannya peraturan UUHT sebagai hierarki yang lebih tinggi dari PERMEN ATR/BPN No. 5 Tahun 2020. Kendala dalam penerapan prinsip kehati-hatian terhadap pemberian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan ini meliputi, debitur wanprestasi sebanyak 12,56% per akhir Oktober 2023 dan keadaan *force majeure*, seperti bencana alam dan meninggal dunianya debitur. Penyelesaian kredit yang dilakukan oleh PT. BPR Nusamba Pecangaan yaitu dengan cara non litigasi, dengan penagihan rutin setiap bulan dengan membawa Surat Peringatan (SP) I, II, III yang diberikan secara bertahap, *rescheduling*, *restructuring* dan penyelesaian secara litigasi melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) dan melalui eksekusi lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Kata Kunci: Implementasi, Prinsip Kehati-Hatian, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan