



Analisis Yuridis Terhadap Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Fitria Amini

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Indonesia

Email Korespondensi: fitriaamini@fh.unsri.ac.id

Article received: 07 November 2025, Review process: 15 November 2025

Article Accepted: 03 Desember 2025, Article published: 25 Desember 2025

ABSTRACT

The provision of credit by banking institutions constitutes a core activity that inherently carries a high level of risk, particularly concerning the debtor's ability to fulfill repayment obligations. Therefore, the application of the prudential principle serves as an essential legal foundation to ensure the security of public funds and maintain the stability of the banking system. This study aims to analyze the implementation of the prudential principle in credit granting secured by mortgage rights (hak tanggungan) and to examine the legal implications arising when such a principle is neglected by banks. The research employs a normative juridical method with statutory, conceptual, and case approaches. Data were obtained through a literature study of legal instruments such as Law No. 10 of 1998 on Banking and Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights, as well as an analysis of court decisions related to non-performing loan disputes. The results indicate that the implementation of the prudential principle is reflected in debtor feasibility assessments, collateral valuation, and the lawful execution of security agreements. However, in practice, there are still instances where banks fail to properly assess creditworthiness or execute mortgage encumbrances correctly, resulting in both legal and economic losses for the bank and third parties. Therefore, strengthening the application of the prudential principle and ensuring compliance with the legal procedures governing mortgage rights are crucial to minimizing risks and promoting legal certainty in banking credit activities.

Keywords: Prudential Principle; Credit Granting; Mortgage Rights; Juridical Analysis

ABSTRAK

Pemberian kredit oleh lembaga perbankan merupakan aktivitas utama yang mengandung potensi risiko tinggi, terutama terkait dengan kemampuan debitör dalam memenuhi kewajiban pembayaran kembali. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian (prudential principle) menjadi landasan yuridis yang penting untuk menjamin keamanan dana masyarakat dan menjaga stabilitas sistem perbankan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan, serta mengkaji implikasi hukum apabila prinsip tersebut diabaikan oleh pihak bank. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta analisis terhadap putusan pengadilan terkait sengketa kredit bermasalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian tercermin melalui analisis kelayakan debitör, penilaian agunan, serta pengikatan jaminan

secara sah menurut hukum. Namun, dalam praktiknya, masih ditemukan kasus di mana bank lalai dalam menilai kelayakan kredit atau melakukan pengikatan hak tanggungan yang tidak sempurna, sehingga mengakibatkan kerugian hukum dan ekonomi bagi bank maupun pihak ketiga. Oleh karena itu, penguatan penerapan prinsip kehati-hatian dan kepatuhan terhadap prosedur hukum hak tanggungan menjadi kunci untuk meminimalisir risiko dan menciptakan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan perbankan.

Kata Kunci: Prinsip Kehati-hatian; Pemberian Kredit; Hak Tanggungan; Analisis Yuridis

PENDAHULUAN

Perbankan memiliki peran yang sangat strategis dalam menopang aktivitas perekonomian nasional karena berfungsi sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit. Kedudukan bank sebagai lembaga intermediasi keuangan menjadikan aktivitas pemberian kredit sebagai salah satu instrumen utama dalam mendukung pertumbuhan ekonomi, aktivitas usaha, dan stabilitas keuangan negara. Melalui penyaluran kredit, bank berperan dalam mendorong mobilitas dana, memperkuat sektor produktif, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh sebab itu, kegiatan perkreditan tidak sekadar bersifat ekonomis, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang kuat karena menyangkut kepentingan publik dan stabilitas sistem keuangan nasional.

Dalam praktiknya, pemberian kredit tidak terlepas dari risiko, khususnya risiko ketidakmampuan debitör dalam memenuhi kewajiban pelunasan pada waktu yang telah disepakati. Risiko ini menuntut bank untuk menerapkan asas kehati-hatian (prudential principle) sebagai landasan fundamental dalam setiap aktivitas perkreditan. Asas ini menekankan pentingnya analisis kelayakan debitör, kemampuan pembayaran, kondisi usaha, serta ketersediaan jaminan yang memadai. Tanpa penerapan prinsip kehati-hatian, kegiatan perkreditan dapat berdampak pada terjadinya kredit macet yang kemudian berpotensi menimbulkan kerugian ekonomi, melemahkan struktur permodalan bank, dan bahkan mengancam stabilitas sistem perbankan secara luas.

Dalam konteks hukum, Undang-Undang Perbankan menegaskan bahwa bank wajib memiliki keyakinan yang kuat terhadap kemampuan debitör dalam melunasi kreditnya, salah satunya melalui keberadaan jaminan yang memiliki kepastian hukum. Oleh karena itu, bank tidak hanya dituntut untuk melakukan analisis dari aspek ekonomi, tetapi juga dari aspek yuridis, sehingga setiap fasilitas kredit yang diberikan memiliki perlindungan hukum yang jelas. Jaminan dalam hukum perbankan tidak hanya dipahami sebagai bentuk kepercayaan semata, tetapi sebagai instrumen hukum yang dapat memberikan kepastian pengembalian kredit apabila terjadi wanprestasi. Dengan demikian, keberadaan jaminan merupakan salah satu bentuk mitigasi risiko yang memiliki dimensi hukum yang penting dalam kegiatan perkreditan.

Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang paling dikenal dalam sistem hukum Indonesia ialah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditor karena memiliki sifat preferen (hak didahulukan), melekat pada

objek jaminan meskipun beralih tangan, serta memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan. Dengan karakteristik tersebut, Hak Tanggungan dipandang sebagai sarana yang efektif dalam memberikan perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditor. Namun demikian, efektivitas Hak Tanggungan tetap sangat bergantung pada penerapan prinsip kehati-hatian, terutama dalam proses penilaian, pengikatan, pendaftaran, hingga pelaksanaan eksekusi apabila debitör wanprestasi.

Meskipun pengaturan mengenai Hak Tanggungan dan kewajiban penerapan prinsip kehati-hatian telah diatur secara normatif, realitas di lapangan menunjukkan bahwa masih terdapat berbagai permasalahan hukum dalam praktiknya. Beberapa di antaranya meliputi kelalaian bank dalam menilai kelayakan debitör, kesalahan prosedural dalam pengikatan jaminan, cacat administratif dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, keterlambatan pendaftaran, hingga permasalahan eksekusi yang menimbulkan sengketa hukum. Kondisi ini menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian tidak hanya menjadi kewajiban moral institusi perbankan, tetapi merupakan kewajiban hukum yang harus djalankan secara konsisten dan profesional agar tidak menimbulkan kerugian hukum, ekonomi, dan sosial.

Berdasarkan uraian tersebut, penting untuk dilakukan kajian mendalam mengenai sejauh mana penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta bagaimana implikasi yuridis yang timbul apabila prinsip tersebut diabaikan oleh pihak bank. Dengan demikian, tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis secara yuridis penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan mengkaji implikasi hukum yang muncul apabila prinsip tersebut tidak dilaksanakan secara efektif oleh bank.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menitikberatkan pada kajian terhadap norma-norma hukum yang mengatur penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) untuk mengkaji ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang relevan, pendekatan konseptual (conceptual approach) guna memahami konsep hukum jaminan dan prinsip kehati-hatian dalam praktik perbankan, serta pendekatan kasus (case approach) melalui analisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa kredit bermasalah dan eksekusi Hak Tanggungan. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan dokumen yuridis lainnya, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menghasilkan argumentasi hukum yang sistematis dan komprehensif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dasar Hukum Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian dalam kegiatan perbankan memiliki dasar hukum kuat, baik secara nasional maupun internasional. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 2 menyebutkan bahwa *Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian* (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998). Pasal 29 ayat (2) undang-undang yang sama juga menegaskan bahwa *dalam memberikan kredit dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah* (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998). Selain itu, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum juga menegaskan pentingnya penilaian kualitas aset secara cermat dan objektif sebagai bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian (OJK, 2017). Secara internasional, prinsip ini juga diakui dalam kerangka Basel Committee on Banking Supervision yang menekankan pentingnya manajemen risiko dan pengawasan prudensial terhadap aset kredit (Basel Committee, 2012).

Dasar Hukum Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit

Pemberian kredit dengan jaminan kebendaan berupa tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pasal 1 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Hak Tanggungan memberikan hak preferen (*droit de préférence*), hak mengikuti objek jaminan (*droit de suite*), serta memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan (Fuady, 2003; Widjaja & Yani, 2015). Dengan demikian, Hak Tanggungan merupakan instrumen hukum yang memberikan kepastian pelunasan utang, namun tetap mensyaratkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam setiap tahap pelaksanaannya.

Analisis Yuridis Tahap Pra-Kredit

Pada tahap pra-kredit, bank berkewajiban menilai kelayakan calon debitör melalui pendekatan hukum dan ekonomi sebagaimana diamanatkan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998). Secara yuridis, analisis tersebut diwujudkan melalui prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy) yang menjadi standar kelayakan kredit (Kasmir, 2018). Dalam konteks Hak Tanggungan, prinsip kehati-hatian mengharuskan bank memastikan keabsahan sertifikat tanah, status kepemilikan, keberadaan sengketa, dan kepastian bahwa objek tidak dijaminkan ke pihak lain (Sutarno, 2019). Kelalaian dalam tahapan ini berpotensi menimbulkan hilangnya hak eksekutorial bank yang berdampak pada kerugian hukum dan ekonomi.

Analisis Yuridis Tahap Pengikatan dan Pendaftaran Hak Tanggungan

Setelah kredit disetujui, dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT. Secara hukum, pengikatan jaminan harus dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 10 UUHT, serta wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Hak Tanggungan baru lahir setelah dicatat dalam buku tanah, bukan sejak penandatanganan akta. Oleh karena itu, kesalahan administratif seperti identitas, luas tanah, atau nilai pinjaman harus dihindari melalui penerapan prinsip kehati-hatian (Hermansyah, 2016).

Analisis Yuridis Tahap Pasca-Kredit dan Pengawasan

Pada tahap pasca-kredit, bank wajib melakukan monitoring terhadap perkembangan usaha debitör dan kondisi objek jaminan untuk memastikan tidak terjadi penyalahgunaan kredit. Pengawasan ini merupakan bagian dari kewajiban kontraktual bank serta bagian dari manajemen risiko perbankan (OJK, 2020). Evaluasi berkala terhadap nilai Hak Tanggungan penting dilakukan untuk menjamin keseimbangan nilai jaminan terhadap kewajiban kredit (Siamat, 2019). Kegagalan pengawasan dapat menimbulkan implikasi hukum berupa gugatan wanprestasi maupun sanksi administratif dari otoritas pengawas.

Analisis Yuridis terhadap Eksekusi Hak Tanggungan

Jika debitör wanprestasi, kreditor memiliki hak eksekusi langsung (*parate executie*) berdasarkan Pasal 6 UUHT (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Namun pelaksanaan eksekusi tetap harus memperhatikan asas kehati-hatian dengan memberikan somasi, melaksanakan lelang sesuai prosedur, dan memperhatikan asas proporsionalitas (Muljono, 2016). Pelanggaran prosedur dapat menimbulkan gugatan hukum dari debitör.

Permasalahan Yuridis dalam Praktik

Dalam praktik, berbagai permasalahan masih terjadi seperti ketidaksesuaian nilai jaminan, cacat hukum dalam akta jaminan, sertifikat ganda, keterlambatan pendaftaran Hak Tanggungan, hingga pelanggaran prosedur eksekusi (Fuady, 2003; Hermansyah, 2016). Permasalahan ini menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian bukan hanya persoalan ekonomi, tetapi juga persoalan hukum administratif dan perdata yang menuntut kepatuhan regulatif.

Implikasi Yuridis Pelanggaran Prinsip Kehati-hatian

Pelanggaran prinsip kehati-hatian dapat menimbulkan akibat hukum berupa sanksi administratif dari OJK, tanggung jawab perdata karena kelalaian prosedural, hingga potensi pertanggungjawaban pidana dalam kategori tindak pidana perbankan (OJK, 2017; Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998). Selain itu, kreditor dapat kehilangan hak preferennya apabila Hak Tanggungan terbukti cacat hukum (Sjahdeini, 2013). Dengan demikian, prinsip kehati-hatian

merupakan kewajiban hukum yang mengikat dan memiliki konsekuensi yuridis kuat.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yuridis, dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian (prudential principle) merupakan landasan fundamental dalam kegiatan pemberian kredit oleh bank, termasuk kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Prinsip ini memiliki kekuatan mengikat secara hukum karena diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta menjadi pedoman operasional yang wajib dipatuhi oleh setiap lembaga keuangan guna menjamin terciptanya sistem perbankan yang sehat, stabil, dan berintegritas. Penerapan prinsip kehati-hatian menuntut agar setiap bank melakukan analisis menyeluruh terhadap calon debitör, meliputi aspek karakter, kapasitas, modal, kondisi usaha, dan jaminan (5C principle). Hak Tanggungan berfungsi sebagai alat pengaman hukum terhadap risiko gagal bayar, tetapi bukan merupakan satu-satunya dasar dalam pengambilan keputusan kredit. Dengan demikian, bank tidak dapat hanya mengandalkan nilai jaminan semata tanpa memperhitungkan kemampuan debitör untuk melunasi kewajibannya. Secara yuridis, prinsip kehati-hatian memiliki dua dimensi penting. Pertama, dimensi preventif, yaitu kewajiban bank untuk memastikan bahwa seluruh proses pemberian kredit dilakukan sesuai ketentuan hukum, termasuk pengikatan jaminan Hak Tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftarannya di Kantor Pertanahanan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Kedua, dimensi represif, yakni perlindungan hukum terhadap kreditor apabila terjadi wanprestasi, di mana kreditor berhak mengeksekusi jaminan melalui mekanisme parate executie atau lelang umum berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT.

Analisis hukum menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian dapat menimbulkan konsekuensi hukum serius, baik secara administratif (sanksi dari Otoritas Jasa Keuangan), maupun perdata (batalnya perjanjian atau kehilangan hak preferen kreditor). Hal ini menegaskan bahwa prinsip kehati-hatian bukan hanya norma moral atau etika profesional, tetapi juga norma hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis. Dengan demikian, penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan merupakan bentuk nyata dari pelaksanaan atas kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan antara kepentingan bank dan debitör. Prinsip ini tidak hanya melindungi stabilitas sistem keuangan nasional, tetapi juga menjamin kepercayaan publik terhadap lembaga perbankan. Oleh karena itu, bank wajib menegakkan prinsip kehati-hatian secara konsisten, tidak hanya dalam proses awal pemberian kredit, tetapi juga dalam pengawasan pelaksanaan dan penyelesaian kredit bermasalah, agar tercipta sistem pembiayaan yang sehat, transparan, dan berkeadilan.

DAFTAR RUJUKAN

- Basel Committee on Banking Supervision. Core Principles for Effective Banking Supervision. Basel: Bank for International Settlements, 2012.
- Fuady, Munir. Hukum Jaminan Utang. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.
- Hermansyah. Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Jakarta: Kencana, 2016.
- Kasmir. Manajemen Perbankan. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018.
- Muljono, Gatot Supramono. Perjanjian Kredit dan Jaminan Kredit Bank. Bandung: Mandar Maju, 2016.
- Otoritas Jasa Keuangan. Peraturan OJK Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Jakarta: OJK, 2017.
- . Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Manajemen Risiko bagi Bank Umum. Jakarta: OJK, 2020.
- Siamat, Dahlan. Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan. Jakarta: Lembaga Penerbit FE UI, 2019.
- Sjahdeini, Sutan Remy. Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2013.
- Sutarno. Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank. Jakarta: Alfabeta, 2019.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182.
- Widjaja, Gunawan, dan Ahmad Yani. Hukum Jaminan Fidusia. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015