



ACTA DIURNAL

Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 1, Nomor 2, Juni 2018

PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM MENGANALISIS JAMINAN KEBENDAAN SEBAGAI PENGAMAN PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN

Etty Mulyati^{a*}, Fajrina Aprilianti Dwiputri^b

^aDepartemen Hukum Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^bProgram Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung

INFORMASI NASKAH:

Naskah diterima 07/03/2018

Naskah diterbitkan 29/06/2018

Halaman publikasi <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive>

*Koresponden Penulis:

^aAlamat email: etmul21@gmail.com

ABSTRAK

Kredit yang disalurkan bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya setiap pemberian kredit bank harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan asas perbankan yang sehat. Aspek yang paling penting bagi bank dalam menyalurkan kredit adanya suatu jaminan, khususnya jaminan kebendaan. Kredit macet akan merupakan kerugian bagi bank, jika hasil eksekusi jaminan kredit tidak mencukupi atau jaminan cukup tetapi tidak dapat dieksekusi, yang pada akhirnya bank akan mengalami kerugian. Permasalahannya bagaimana prinsip kehati-hatian bank dalam menganalisis jaminan kebendaan. Fungsi jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit perbankan merupakan alat yang paling ampuh untuk pengamanan kredit yang diberikan kepada nasabah debitur apabila terjadi kredit macet, sehingga dapat memberikan kepastian kepada bank sebagai kreditur, bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya. Prinsip kehati-hatian bank dalam menganalisis jaminan sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan, adalah dengan memperhatikan secara cermat dan teliti, terhadap objek jaminan kebendaan baik syarat ekonomis maupun syarat yuridis harus di penuhi dengan baik. Sehingga memberikan kepastian bahwa benda jaminan dapat memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil lelang benda yang dijamin.

Kata kunci: bank, jaminan kebendaan, kredit, prinsip kehati-hatian.

ABSTRACT

Loans disbursed by banks carry risks so that in the implementation of each bank lending must pay attention to the principles of prudence and sound banking principles. The most important aspect for banks in lending the existence of a guarantee, especially collateral material. Bad credit will be a loss for the bank, if the execution result of credit guarantee is inadequate or enough guarantee but not executable, which in the end bank will incur losses. The problem is how the prudential principle of the bank in analyzing the guarantee of material. The function of material security in the banking credit agreement is the most powerful tool for securing loans provided to debtor customers in the event of bad credit, so as to provide assurance to the bank as a creditor, that the credit provided is

guaranteed return. The prudential principle of banks in analyzing the guarantee as a safeguard of the credit agreement of the bank, is to pay close attention to the objects of material security, both economic and juridical conditions must be met well. So as to provide certainty that the collateral goods can give the right and power to the bank to get repayment from the auction of the collateral object.

Keywords: bank, collateral material, credit, prudential principles.

PENDAHULUAN

Pemberdayaan masyarakat dan seluruh kekuatanekonomiasionaldalam pembangunan di bidang ekonomi merupakan suatu langkah yang baik, mengingat pembangunan memerlukan adanya ketersediaan dana dalam jumlah besar yang menuntut adanya peran serta segenap komponen bangsa untuk ikut berpartisipasi dalam kegiatan pembangunan, sehingga memunculkan suatu mekanisme perputaran dana dari dan untuk masyarakat yang dikelola oleh suatu lembaga keuangan dalam hal ini lembaga keuangan bank.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan, memiliki peran penting dan besar dalam kehidupan masyarakat, dalam hal ini bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa keuangan lainnya, sehingga bank berfungsi sebagai:¹

1. Pedagang dana yaitu wahana yang dapat menghimpun, menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien. Bank menjadi tempat untuk penitipan atau penyimpanan uang dan sebagai penyalur dana maka bank memberikan kredit atau membelikannya kedalam bentuk surat-surat berharga.
2. Lembaga yang melancarkan transaksi perdagangan dan pembayaran uang, dimana bank bertindak sebagai penghubung antara

nasabah yang satu dengan yang lainnya jika keduanya melakukan transaksi.

Di Indonesia bank disamping mempunyai fungsi umum tersebut juga mempunyai fungsi khusus yaitu diarahkan sebagai agen pembangunan (agent of development), yaitu sebagai lembaga yang bertujuan mendukung pelaksanaan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.² Bank merupakan bagian dari lembaga keuangan yang memiliki fungsi intermediasi yang menjembatani kepentingan pihak yang kelebihan dana (kreditur) dan pihak yang membutuhkan dana (debitur). Berdasarkan fungsinya ini bank disebut sebagai lembaga intermediasi atau lembaga perantara.

Bank dalam menyalurkan dananya antara lain melalui pemberian kredit adalah merupakan salah satu sumber dana bagi pembangunan, karena berputarnya roda dunia usaha sangat tergantung kepada kredit yang dikeluarkan oleh bank yang akan dipergunakan sebagai modal untuk berusaha, hal ini terbukti ketika beberapa tahun belakangan ini dunia perbankan dilanda keterpurukan sehingga menimbulkan dampak banyaknya pengusaha yang mengalami kesulitan ekonomi. Kredit perbankan memiliki peran penting dalam pembiayaan perekonomian nasional dan merupakan motor penggerak pertumbuhan

¹ Muhamad Djuhamna, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, : 2000, hlm.83.

² *Ibid.* hlm. 86.

ekonomi. Ketersediaan kredit memungkinkan rumah tangga untuk melakukan konsumsi yang lebih baik dan memungkinkan perusahaan untuk melakukan investasi yang tidak bisa dilakukan dengan dana sendiri.³

Kredit yang dikeluarkan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, diantaranya yaitu:⁴

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan menimbulkan kerugian.
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam jual beli saham atau
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit.

Dalam hal pemberian fasilitas kredit, adanya agunan lebih diutamakan daripada hanya sekedar adanya jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya, hal demikian adalah sangat berdasar karena keyakinan bahwa debitur akan melunasi pinjamannya adalah sesuatu yang abstrak dan tidak mempunyai nilai kebendaan, sehingga penilaiannya sangat subjektif berbeda dengan agunan yang jelas sehingga dengan objektif pula apabila debitur melakukan wanprestasi, bank selaku kreditur dapat mengkonversikannya kepada sejumlah uang yang lebih likuid

Setiap pemberian kredit bank harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan

asas perbankan yang sehat, karena itu sebelum dibuat perjanjian kredit bank selalu melakukan penilaian dari berbagai aspek. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, bank wajib mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit pada waktunya, seperti yang telah diperjanjikan, ketentuan tentang jaminan ini secara materiil lebih mengarah kepada jaminan secara ekonomis. Praktek perbankan biasanya melakukan penilaian terhadap lima aspek kepada debitur (analisis *the five C's*) yaitu: watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*) dan jaminan (*collateral*), hal tersebut yang paling penting yaitu bahwa bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan, dimana jaminan ini bukan hanya sekedar janji untuk melaksanakan atau memenuhi kewajibannya, tetapi jaminan yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pelunasan utang atau kredit tersebut.

Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.⁵ Pendapat yang sama menurut Mariam Darus Badruzaman, jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.⁶ Pengertian jaminan menurut Djuhaendah Hasan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan

³ G.A Diah Utari (et.al), "Pertumbuhan Kredit Optimal", *Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan*, Oktober 2012, hlm 4.

⁴ Muhamad Djuhana, op.cit, hlm.392

⁵ Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1995, hlm.174.

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung: 1983, hlm.1

suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.⁷ Jaminan dalam perspektif yuridis dimaknai sebagai salah satu upaya untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditor (pihak yang berhak) bahwa debitur (pihak yang memiliki kewajiban) akan melaksanakan kewajibannya.⁸

Dalam praktek, bank sering meminta jaminan secara khusus dengan membuat perjanjian jaminan baik berupa perjanjian jaminan kebendaan maupun perjanjian jaminan perorangan. Perjanjian jaminan kebendaan biasanya lebih disukai para kreditor daripada perjanjian jaminan perorangan, karena dalam perjanjian jaminan kebendaan dengan jelas ditentukan benda tertentu yang diikat dalam perjanjian dan benda tersebut disediakan untuk menjaga terjadinya kredit macet dikemudian hari, yaitu sebagai ajang pelunasan utang.⁹

Kredit yang di salurkan kepada para debitur tidak semua dapat di kembalikan sesuai dengan yang diperjanjikan, berbagai faktor yang membuat usaha debitur mengalami kegagalan sehingga berujung pada kredit macet. Kredit macet akan merupakan kerugian bagi bank pemberi kredit, jika hasil eksekusi jaminan kredit tidak mencukupi atau jaminan cukup tetapi tidak dapat dieksekusi karena pengikatan jaminan kurang sempurna atau dalam menilai dan menganalisis jaminan kebendaan kurang memenuhi persyaratan sehingga jaminan tidak dapat di eksekusi yang pada akhirnya bank akan mengalami kerugian. Permasalahannya bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian bank dalam menganalisis jaminan kebendaan

sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan.

PEMBAHASAN

Prinsip Kehati-hatian Bank terhadap Perjanjian Kredit Perbankan.

Perbankan memegang peranan yang sangat penting sebagai suatu lembaga keuangan pemberi kredit, kredit merupakan kegiatan usaha bank yang paling utama. Istilah kredit sendiri berasal dari bahasa Romawi *credere* yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Jadi seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapatkan kepercayaan dari kreditor.¹⁰ Berdasarkan ketentuan umum Pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana di ubah dengan Undang-undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya di sebut Undang-undang Perbankan) yang dimaksud dengan kredit adalah:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Intisari dari pemberian kredit oleh bank adalah karena adanya kepercayaan setelah dilakukan analisis yang mendalam terhadap itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan calon debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikannya.

⁷ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi PenerapanAsas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996, hlm. 233.

⁸ Lastuti Abubakar, “Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional)”, *Buletin Hukum Kebanksentralan* , Volume 12, Nomor 1, Januari - Juni 2015, hlm. 1.

⁹ *Ibid*, hlm.12.

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit*, hlm. 21.

Pemberian Kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh kreditur meskipun kepercayaan tersebut mengandung risiko yang tinggi. Dari uraian diatas dapat ditemukan unsur-unsur yang terdapat didalam kredit, yakni:¹¹

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang akan diterima kembali jangka waktu yang diperjanjikan.
- b. Waktu, yaitu jangka waktu antara masa pemberian kredit dan masa pengembalian kredit, terkandung arti bahwa nilai uang pada waktu pemberian kredit adalah lebih tinggi daripada nilai uang yang akan diterima pada waktu pengembalian kredit dikemudian hari.
- c. *Degree of Risk*, yaitu adanya tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dan pengembalian kredit berarti makin tinggi pula tingkat risikonya, karena ada unsur risiko ini maka suatu perjanjian kredit perlu suatu jaminan.
- d. Prestasi yang diberikan adalah suatu prestasi yang dapat berupa barang-barang jasa atau uang. Dalam perkembangan perkreditan di alam modern maka yang dimaksud dengan prestasi dalam pemberian kredit adalah uang.

Prestasi yang diberikan bank baik dalam bentuk uang, barang dan jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang. Adanya tenggang waktu yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi, akibat adanya jangka waktu tersebut menyebabkan timbul risiko,

semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resiko, inilah maka timbul jaminan dalam pemberian kredit, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan maka terdapat unsur ketidak tentuan yang tidak dapat diperhitungkan.

Tujuan kehati-hatian tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat, dengan kata lain agar selalu dalam keadaan *liquid* dan *solvent*. Melalui perberlakuan prinsip kehati-hatian, diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menyimpan dananya di bank.¹²

Kewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian khususnya dalam pemberian kredit tercantum dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan yaitu:

Ayat (1)

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) adalah:

“Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko

¹¹ Hasanuddin Rahman, *op.cit*, hlm. 107.

¹² Sutan Remy Sjahdeini, Sudah Memadaikah Perlindungan yang Diberikan oleh Hukum kepada Nasabah Penyimpan dana, Orasi Ilmiah dalam rangka Memperingati Dies NatalisXL/Lustrum VIII Universitas Airlangga, Universitas Airlangga, Surabaya: 1994, hlm 13-14.

tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah 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, dana prospek usaha dari Nasabah debitur.....”

Sebagaimana Pasal 8 Undang-undang Perbankan menyebutkan bahwa sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama, mengingat sumber dana kredit yang disalurkan adalah bukan dana dari bank itu sendiri, tetapi dana yang berasal dari masyarakat sehingga perlu menerapkan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam, penyaluran yang tepat sasaran dan memenuhi syarat hukum, pengikatan jaminan yang secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan tentang jaminan, pengawasan dan pemantauan yang baik, perjanjian yang sah dan dokumentasi perkreditan yang teratur dan lengkap. Semuanya itu bertujuan agar kredit yang disalurkan tersebut dapat kembali tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit meliputi pinjaman pokok dan bunga.

Dalam memberikan kredit, bank harus mengikuti tahap-tahap yang tepat sehingga terhindar dari kredit bermasalah, sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan

benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya seperti melalui prosedur yang benar.

Dasar pemberian kredit yang sehat, dalam praktek setiap pemberian kredit bank wajib melakukan penilaian dari berbagai aspek, dengan menggunakan prinsip kehati-hatian yang dikenal *prudential banking principles* yang implementasinya dengan *The Five C's of Credit Analysis* (prinsip 5 C), berdasarkan Penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan antara lain meliputi:

- a. Watak debitur (*character*), watak atau kepribadian debitur merupakan suatu unsur penting dalam pemberian kredit, yang dimaksudkan dengan watak adalah pribadi yang baik dari calon debitur, yaitu mereka yang selalu menepati janjinya dan berupaya mencegah perbuatan yang tercela, Debitur yang demikian mampu untuk mengembalikan kredit seperti yang diperjanjikan meliputi¹³: Disamping itu calon debitur harus memiliki lingkungan yang baik, tidak terlibat tindakan criminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk atau tindakan tidak terpuji lainnya.¹⁴
- b. Kemampuan calon debitur (*capacity*), dalam mengelola usahanya harus diketahui secara pasti oleh pihak bank dari kemampuan manajemennya dan sumber daya manusianya, apakah ia mampu memproduksi dengan baik yang dapat dilihat dari kapasitas produksinya. Dan kemampuan

¹³ Johannes Ibrahim, *Pengimbasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Utomo, Bandung: 2003, hlm.5.

¹⁴ H.A.S. Mahmoedidn, *100 Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta: 1995, hlm.25.

mengembalikan pinjaman tepat waktu sesuai dengan perjanjian dilihat berdasarkan perhitungan penghasilan bersih, perputaran usaha, situasi keuangan, dan modal kerja yang dimilikinya.

- c. Modal debitur (*capital*), untuk memperoleh kredit calon debitur harus memiliki modal terlebih dahulu, jumlah dan struktur modal calon debitur harus dapat diteliti dan diketahui tingkat rasio dan solvabilitasnya. Bank tidak dapat memberikan kredit kepada pengusaha tanpa modal sama sekali. Permodalan dan kemampuan keuangan dari debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan membayar kredit.¹⁵
- d. Jaminan (*collateral*) Jaminan dalam istilah perbankan disebut objek jaminan. Jaminan biasanya diartikan dengan harta benda milik debitur yang dijadikan jaminan atas piutangnya. Kredit senantiasa dibayangi oleh risiko, untuk berjaga-jaga timbulnya risiko ini diperlukan benteng untuk menyelamatkan yaitu jaminan sebagai sarana pengaman atas risiko yang mungkin timbul atas cedera janjinya nasabah dikemudian hari.
- e. Kondisi ekonomi (*condition of economic*), kondisi atau situasi yang memberikan dampak positif kepada usaha calon debitur atau sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan yaitu hubungan faktor ekonomi makro terhadap risiko produknya. Kondisi ekonomi secara umum serta kondisi pada sektor usaha si pemohon kredit perlu mendapat perhatian dari pihak bank untuk memperkecil risiko yang mungkin timbul akibat kondisi ekonomi. Kondisi

ini dapat terpengaruh oleh keadaan social, politik dan ekonomi dari suatu periode tertentu dan perkiraan yang akan terjadi pada waktu mendatang.

Karakter yang baik dari seseorang yang jujur secara moril bisa dipercaya dan mampu mengolah perusahaan yang dapat dilihat dari kemampuan manajemennya, apakah ia mampu memproduksi dengan dengan baik dilihat dari kapasitas produksinya. Penilaian kapasitas seseorang didasarkan pada pengalaman dalam dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan serta kekuatan perusahaan dan kemampuan penyesuaian diri dengan perkembangan teknologi. Permodalan dan kemampuan keuangan dari debitur mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan membayar, untuk mengatasi risiko yang mungkin timbul atas cedera janjinya nasabah maka diperlukan adanya agunan, perlu mendapat perhatian dari pihak bank mengenai prospek usaha calon nasabah debitur. Ketersediaan jaminan merupakan salah satu faktor dalam menentukan layak tidaknya kredit dikucurkan. Pengertian jaminan disini adalah jaminan khusus bukan jaminan umum, jaminan yang dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan (*borgtocht*).

Di samping analisa 5 C sebagai implementasi dari prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit adalah dengan prinsip 7P, meliputi:¹⁶

- a. *Personality*, yaitu penilaian nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah laku sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

¹⁵ H.A.S. Mahmoedidn, *ibid*, hlm 26

¹⁶ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya (Edisi Baru)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2000, hlm.117

- b. Para pihak (*party*), yaitu mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya, sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.
- c. Tujuan (*purpose*), maksudnya analisis tentang tujuan penggunaan kredit yang telah disampaikan oleh calon debitur. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam, misalnya untuk modal kerja atau investasi, dan lain sebagainya.
- a. Prospek (*prospect*), yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek bukan hanya bank yang rugi akan tetapi nasabahnya juga.
- b. Pembayaran (*payment*), artinya sumber pembayaran dari calon debitur, hal ini merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikian kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik, sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sektor lainnya.
- c. Perolehan laba (*profitability*), yaitu penilaian terhadap kemampuan calon debitur untuk memperoleh keuntungan dalam usahanya. Profitability di ukur dari periode apakah akan tetap sama atau semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.
- d. Perlindungan (*protection*) merupakan analisis terhadap sarana perlindungan

terhadap kreditur. Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan, perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi. Prinsip lainnya yang umum digunakan dalam pemberian kredit pada pihak debitur yaitu prinsip 3 R, meliputi:

a. *Return*, adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan peminjam setelah memperoleh kredit.

b. *Repayment*, adalah memperhitungkan kemampuan, jadwal dan jangka waktu pembayaran kredit oleh debitur, tetapi perusahaannya tetap berjalan.

c. *Risk bearing ability* adalah besarnya kemampuan perusahaan debitur untuk menghindari risiko, risiko perusahaan debitur besar maupun kecil.

Perjanjian Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Kredit

Pengertian jaminan tersebut mencakup juga fungsi dari jaminan yaitu sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur akan kepastian pelaksanaan prestasi dari debitur. Pasal 1131 KUHPdata mengatur tentang jaminan bagi kreditur atas pelunasan piutangnya oleh debitur yang selengkapnya berbunyi:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Ketentuan ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang timbul atau lahir dari undang-undang yang ditujukan untuk kepentingan kreditur dengan jaminan semua harta kekayaan debitur, tidak ditunjuk secara khusus benda yang dijaminakan.

Jaminan secara umum tersebut dalam praktik perbankan tidak disukai karena kurang memberikan rasa aman dan terjamin atas kredit yang disalurkan. Bank memerlukan jaminan secara khusus yang khusus diperjanjikan baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Perjanjian jaminan dibuat atas dasar kesepakatan antara pihak kreditur dengan pihak debitur atau dengan pihak ketiga yang menyatakan kesanggupan untuk menjamin debitur dalam pelunasan utangnya kepada kreditur.

Perjanjian jaminan adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian asesor (*acesoir*), yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian buntut, karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri.¹⁷ Perjanjian jaminan timbul dan hapusnya tergantung kepada perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi para kreditur. Yang menjadi perjanjian pokok ini dapat berupa perjanjian pinjam meminjam, perjanjian kredit atau juga dapat berupa perjanjian pemborongan yang selalu meminta bank garansi.¹⁸ Suatu perjanjian jaminan tidak mungkin ada apabila tidak ada perjanjian pokoknya, karena perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri. Perjanjian jaminan ini merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur bersama debitur dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pelunasan piutang kreditur.

Bentuk perjanjian pada dasarnya dibuat dalam bentuk akta otentik yang kemudian harus didaftarkan ke instansi/kantor tertentu tergantung dari hak kebendaan tersebut untuk memenuhi asas publisitas. Namun khusus untuk gadai sendiri, dalam undang-undang tidak menentukan bentuknya harus dibuat dengan akta otentik, bahkan secara lisan pun dimungkinkan.

Hak kebendaan (*zakelijkrecht*) ialah hak mutlak atas suatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Hak kebendaan ini merupakan lawan dari hak perorangan (*persoonlijk*) yaitu hak yang timbul dari karena adanya hubungan perikatan baik dari perjanjian maupun dari undang-undang yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hak kebendaan mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:¹⁹

- a. Hak kebendaan merupakan hak yang mutlak, yang dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.
- b. Hak kebendaan mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suite* (hak mengikuti). Artinya: hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.
- c. Selain itu sistem yang terdapat pada hak kebendaan ialah: mana yang lebih dulu terjadinya, itu tingkatannya adalah lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian.
- d. Hak kebendaan mempunyai *droit de preference* (hak terlebih dahulu). Misalnya

¹⁷ Djuhaendah Hasan., *op.cit.*, hlm.180.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 181.

¹⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta: 1974. hlm. 25-27.

seorang yang menggandaikan suatu benda kemudian ia tidak dapat melunasi hutangnya, maka si kreditur mempunyai hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari kreditur-kreditur lainnya.

- e. Pada hak kebendaan, kemungkinan mengadakan gugatan disebut dengagugat kebendaan. Pada hak kebendaan ini orang mempunyai macam-macam actie jika terdapat gangguan atas haknya, misalnya berwujud penuntutan kembali, gugatan untuk menghilangkan gangguan-gangguan atas haknya, gugatan untuk pemulihan dalam keadaan semula, gugatan untuk penggantian kerugian dan sebagainya. Dan gugatan-gugatan ini dapat dilaksanakan terhadap siapapun yang mengganggu haknya.
- f. Pada hak kebendaan, kemungkinan untuk memindahkan hak kebendaan dapat dilakukan secara penuh.

Fungsi Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Kredit merupakan salah satu kegiatan usaha bank dalam penyaluran dana kepada masyarakat, sebagai lembaga intermediasi (perantara) harus dapat menjalankan fungsinya dengan baik dan maksimal. Disamping itu berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Perbankan, perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 dan penjelasan Pasal UU Perbankan, Bank wajib memperhatikan syarat dalam pemberian kredit, disamping memiliki keyakinan bahwa debitur beritikad baik dan mempunyai kemampuan

untuk membayar, bank wajib memperhatikan syarat yang disebut "*the 5 C's analysis of credit*", antara lain collateral atau jaminan. Sebagaimana dijelaskan dalam SK Direksi Bank Indonesia No: 23/69/Kep/dir tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan dikemukakan bahwa jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Dari ketentuan tersebut dalam perjanjian kredit perbankan, jaminan yang dipersyaratkan atau diwajibkan hanyalah jaminan pokok yakni yang menjadi objek jaminan adalah objek yang dibiayai dengan kredit tersebut, sedangkan jaminan tambahan tidak diwajibkan.

Istilah jaminandalam ketentuan perbankan berbeda dengan istilah didalam hukum jaminan yaitu jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan pokok maksudnya hal yang berkaitan langsung dgn kredit yang dimohon misalnya dapat berupa barang, proyek, hak tagih yang dibiayai kredit bersangkutan. Sedangkan istilah jaminan tambahan adalah merupakan jaminan berupa barang yang tidak berkaitan dengan objek yang dibiayai kredit yang bersangkutan, dalam hal ini berupa jaminan khusus baik jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan yaitu harta benda milik debitur. Jaminan pokok lebih aman bagi bank dalam perjanjian kredit dengan tujuan membeli suatu benda, misalnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dimana rumah yang dibeli melalui kredit rumah itulah yang dijadikan jaminan, atau Kredit Kendaraan Bermotor (KKB).

Keyakinan saja bagi bank tidak mengandung aspek hukum sehingga harus jelas unsur mana sebagai titik berat dalam penilaian, dengan demikian kriteria collateral atau jaminan, sebagai salah satu prinsip 5C yang sering menjadi titik berat dalam penilaian kredit. Secara yuridis materiil, jaminan berarti

suatu benda atau kesanggupan pihak ketiga yang dapat menjadi pegangan kreditur untuk adanya kepastian hukum pelaksanaan prestasi oleh debitur. Dalam praktek bank selalu meminta jaminan dalam hal ini jaminan kebendaan, peran jaminan sangat menentukan, karena bank tidak berani untuk menanggung risiko tinggi kehilangan dananya yang telah disalurkan.

Bank dalam memberikan kreditnya wajib mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit, sehingga pengertian jaminan disini dalam arti yang luas, karena yang dimaksud jaminan tersebut bukan dalam pengertian yuridis saja tetapi juga dalam pengertian ekonomi. Jaminan dapat berupa jaminan yang sifatnya materiil dan immateriil. Jaminan secara yuridis mengandung makna sebagai agunan (*collateral*), yang mana jaminan ini sebagai upaya preventif dan untuk menjaga terhadap kemungkinan kredit macet dengan tujuan pelunasan utang.

Berdasarkan analisis pemberian kredit terlihat bahwa ketersediaan jaminan khususnya jaminan kebendaan merupakan salah satu faktor dalam menentukan layak tidaknya kredit dikururkan. Jaminan merupakan alat yang ampuh untuk pengamanan kredit yang diberikan kepada nasabah jika terjadi kredit macet. Calon debitur umumnya diminta untuk menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya. Perangkat hukum jaminan yang dipergunakan dalam praktik perbankan ialah perangkat hukum jaminan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta) dan ketentuan lain yang mengatur tentang jaminan. Lembaga jaminan kebendaan dalam praktik perbankan terdiri dari beberapa macam yaitu gadai, hipotik, hak tanggungan dan fidusia.

Jaminan dalam bentuk gadai diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerduta adalah merupakan jaminan yang pelaksanaannya dilakukan dengan cara penyerahan benda bergerak yang digadaikan tersebut kedalam kekuasaan kreditur. Benda bergerak dalam gadai terdiri dari benda bergerak yang berwujud dan yang tidak berwujud. Hipotek diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1178 KUHPerduta yang merupakan jaminan benda tidak bergerak yang dibuat dengan akta hipotek, namun dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan). Maka hipotek sebagai lembaga jaminan atas kebendaan tidak bergerak, menjadi tidak berlaku lagi untuk kebendaan berupa hak-hak atas tanah berikut benda-benda yang secara hukum dianggap melekat atas bidang tanah yang diberikan hak-hak atas tanah tersebut, yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Hipotek hanya berlaku untuk obyek jaminan yang berupa kapal laut yang memiliki ukuran sekurang-kurangnya berbobot dua puluh meter kubik dan terdaftar sebagaimana diatur dalam Pasal 314 sampai dengan Pasal 316 KUHDagang, selain itu hipotek juga berlaku untuk obyek jaminan berupa pesawat terbang.

Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Baserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, mengatur mengenai penjaminan atas hak-hak atas tanah tertentu berikut kebendaan yang dianggap melekat dan diperuntukan untuk dipergunakan secara bersama-sama dengan bidang tanah yang di atasnya di atasnya terdapat hak-hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak

Tanggungan. Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Maksudnya apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan yang berlaku dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Jaminan fidusia menurut Undang-undang No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, merupakan hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya. Adanya jaminan fidusia memungkinkan kepada para pemberi fidusia untuk menguasai kebendaan yang dijaminakan guna menjalankan atau melakukan kegiatan usaha yang dibiayai dari pinjaman dengan menggunakan jaminan fidusia tersebut.

Perjanjian jaminan tidak berdiri sendiri melainkan harus didahului dengan adanya suatu perjanjian yang mendasarinya yaitu perjanjian kredit atau utang piutang sebagai perjanjian pokoknya kebendaan yang dijadikan jaminan untuk pelunasan utang tidak dibatasi macam

maupun bentuknya, yang jelas kebendaan tersebut harus mempunyai nilai secara ekonomis serta memiliki sifat mudah dialihkan atau mudah diperdagangkan, sehingga kebendaan tersebut tidak akan menjadikan beban bagi kreditur untuk menjual pada waktunya, yaitu saat debitur telah dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku dalam perjanjian pokok yang melahirkan utang piutang tersebut, dengan demikian terdapat hubungan yang erat antara pemberian kredit dan jaminan

Perjanjian jaminan ini merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh Bank sebagai kreditur bersama debitur dengan tujuan memberikan kedudukan yang kuat, dan keamanan serta kepastian hukum pelunasan kredit kepada bank. Jaminan berfungsi baik bagi debitur maupun kreditur, untuk kepentingan debitur adalah dapat membantu perolehan kredit bagi debitur yang memerlukan tambahan modal atau untuk investasi. Khususnya jaminan sangat berfungsi bagi bank karena dapat memberikan kepastian kepada bank sebagai kreditur, bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya, sebagai antisipasi apabila terjadi kredit macet. Selain itu memberikan kepastian bagi bank bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dijual apabila perlu dilelang untuk melunasi hutang. Jaminan kebendaan bagi bank dapat memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil lelang benda yang dijaminakan apabila debitur tidak membayar kembali hutangnya tepat pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, sehingga dapat memperkecil risiko kerugian yang mungkin akan timbul apabila debitur kreditnya macet.

Fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor, bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk mengembalikan atau melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan persyaratan dan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Jaminan kebendaan selalu berarti alternatif terakhir dari sumber pelunasan kredit dalam hal kredit tidak dapat dilunasi oleh nasabah debitur dari kegiatan usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang.

Prinsip Kehati-Hatian Bank Dalam Menganalisis Jaminan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan

Sebagai implementasi prinsip kehati-hatian bank dalam menyalurkan kreditnya wajib menerapkan *The Five C's of Credit Analysis* atau lebih dikenal prinsip 5C, dan titik berat dalam penilaian calon nasabah debiturnya pada *collateral*. Perjanjian jaminan dalam praktik perbankan di Indonesia pada umumnya disyaratkan dalam bentuk tertulis atau dalam bentuk akta notaris. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditor bersama debitur atau dengan pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit.

Obyek jaminan kebendaan adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai, mudah diuangkan, yang diikat dengan janji yang dijadikan jaminan untuk pembayaran hutang debitur, sehingga apabila terjadi ingkar janji atau kredit macet, maka benda tersebut telah tersedia untuk sewaktu-waktu dapat dicairkan. Benda yang dapat menjadi obyek perjanjian

jaminan adalah benda dalam perdagangan dapat berupa benda tanah dan benda bukan tanah baik yang tetap maupun yang bergerak. Mengingat fungsi jaminan secara yuridis adalah adanya kepastian hukum bagi pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi maka jelas sekali benda yang dapat dijaminan itu harus dapat diuangkan dengan kata lain mempunyai nilai ekonomi.

Berdasarkan hal tersebut kebendaan yang dijadikan jaminan untuk pelunasan utang tidak dibatasi macam maupun bentuknya, yang jelas kebendaan tersebut harus mempunyai nilai secara ekonomis serta memiliki sifat mudah dialihkan atau mudah diperdagangkan, sehingga kebendaan tersebut tidak akan menjadikan beban bagi kreditor untuk menjual pada waktunya, yaitu saat debitur telah dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya.

Dalam perjanjian yang sifatnya bertimbang balik, jaminan dapat diminta oleh pihak yang memiliki piutang untuk memastikan pihak yang berhutang melakukan kewajibannya. Para pihak hanya perlu memperhatikan bahwa prosedur pemberian jaminan haruslah benar, agar hak kebendaan yang dimiliki kreditor benar-benar telah timbul.

Secara umum syarat-syarat ekonomis yang harus dipenuhi dari jaminan perkreditan antara lain benda jaminan mempunyai nilai ekonomis artinya dapat diperjual belikan secara umum dan secara bebas, dan harus mudah dipasarkan tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti. Nilai benda jaminan lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan, dan harus konstant bahkan lebih baik kalau nilainya juga dapat meningkat di kemudian hari. Secara fisik jaminan tersebut tidak cepat rusak, lusuh, sebab akan mengurangi nilai ekonomisnya dan mempunyai manfaat ekonomis dalam jangka waktu kredit yang dijaminnya. Kalau objek

jaminan berupa tanah dan bangunan kondisi dan lokasi benda jaminan tersebut cukup strategis (dekat dengan pasar atau fasilitas umum).

Syarat yuridis yang harus dipenuhi dari suatu benda jaminan adalah bahwa benda tersebut harus betul-betul milik calon debitur atau pihak penjamin, hal tersebut dengan memiliki tanda bukti pemilikan berupa sertifikat atas nama debitur. Benda jaminan tidak berada dalam persengketaan dengan pihak ketiga dan berada dalam kekuasaan calon debitur sendiri artinya tidak sedang di pinjamkan atau di sewakan.

Memiliki tanda bukti pemilikan berupa sertifikat atas nama debitur yang bersangkutan yang masih berlaku, dan bukti-bukti kepemilikan tersebut memenuhi persyaratan untuk diadakan pengikatan berdasarkan ketentuan jaminan yang berlaku secara gadai, fidusia, hak tanggungan atau hipotik, serta benda jaminan tersebut bebas dari ikatan jaminan dengan pihak lain.

Untuk memperoleh nilai ekonomis dan yuridis yang sempurna adalah sulit, namun perlu diperhatikan bahwa jaminan dalam perjanjian kredit yang mempunyai nilai ekonomisnya tinggi tapi tidak memenuhi syarat yuridis formal ini akan riskan. Lebih baik mempunyai nilai yuridis sempurna dari pada nilai ekonomisnya tinggi tapi tidak memenuhi syarat-syarat yuridis yang memadai, karena akan mengalami kesulitan dalam pembebanan jaminan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bank akan mempunyai kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi bila kemudian hari debitur kreditnya macet. Objek jaminan tersebut bila dieksekusi dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur, sehingga dana yang di salurkan bank dapat kembali sehingga bank dapat menjalankan fungsinya

sebagai lembaga intermediary.

Demi keselamatan kredit yang diberikan kepada para debitur maka kedua syarat tersebut baik syarat ekonomis maupun syarat yuridis harus dipenuhi dengan baik. Dengan kata lain jaminan kebendaan tersebut marketable artinya bila di eksekusi dapat segera di jual untuk memenuhi segala kewajiban debitur, dan secured artinya jaminan kredit di adakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukun dan perundang-undangan. Dengan demikian kewajiban melakukan analisis terhadap benda objek jaminan sebelum memberikan kredit ini merupakan wujud dari prinsip kehati-hatian perbankan (prudential banking principles).

KESIMPULAN

Fungsi jaminan kebendaan dalam perjanjian kredit perbankan merupakan alat yang paling ampuh untuk pengamanan kredit yang diberikan kepada nasabah debitur apabila terjadi kredit macet, sehingga dapat memberikan kepastian kepada bank sebagai kreditur, bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya. Prinsip kehati-hatian bank dalam menganalisis jaminan sebagai pengaman perjanjian kredit perbankan, adalah dengan memperhatikan secara cermat dan teliti, terhadap objek jaminan kebendaan baik syarat ekonomis maupun syarat yuridis harus di penuhi dengan baik. Sehingga memberikan kepastian bahwa benda jaminan dapat memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil lelang benda yang dijaminkan.

Disaran dalam hal pemberian fasilitas kredit, adanya agunan lebih diutamakan daripada hanya sekedar adanya jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya, hal demikian adalah

sangat berdasar karena keyakinan bahwa debitur akan melunasi pinjamannya adalah sesuatu yang abstrak dan tidak mempunyai nilai kebendaan, sehingga penilaiannya sangat subjektif berbeda dengan agunan yang jelas sehingga dengan objektif pula apabila debitor melakukan wanprestasi, bank selaku kreditur dapat mengkonversikannya kepada sejumlah uang yang lebih likuid. Apabila sulit memperoleh nilai ekonomis dan yuridis yang sempurna, perlu diperhatikan bahwa jaminan dalam perjanjian kredit yang mempunyai nilai ekonomisnya tinggi tapi tidak memenuhi syarat yuridis formal ini akan riskan. Lebih baik mempunyai nilai yuridis sempurna dari pada nilai ekonomisnya tinggi tapi tidak memenuhi syarat-syarat yuridis yang memadai, karena akan mengalami kesulitan dalam pembebanan jaminan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996.
- H.A.S. Mahmoeidn, *100 Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta: 1995.
- Johanes Ibrahim, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Utomo, Bandung: 2003.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya (Edisi Baru)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2000.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung: 1983.

Muhamad Djuhamna, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta: 1974.

Jurnal

G.A Diah Utari (et.al), *"Pertumbuhan Kredit Optimal"*, Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan, Oktober 2012.

Lastuti Abubakar, *"Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional)"*, Buletin Hukum Kebanksentralan, Volume 12, Nomor 1, Januari - Juni 2015.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Sumber Lain

Sutan Remy Sjahdeini, *Sudah Memaidakah Perlindungan yang Diberikan oleh Hukum kpada Nasabah Penyimpan dana*, Orasi Ilmiah dalam rangka Memperingati Dies NatalisXL/Lustrum VIII Universitas Airlangga, Universitas Airlangga, Surabaya, 1994.