

**PENILAIAN DAN PENETAPAN NILAI TAKSASI
OBJEK JAMINAN KREDIT BANK BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN¹**

Oleh : Pangemanan Gledi Ester²

Dosen Pembimbing:

Godlieb N. Mamahit, SH, MH;

Engelien R. Palandeng, SH, MH.

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana penilaian dan penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bagaimana fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit oleh bank. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Penilaian dan penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit bank berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dibebankan hak atas tanah. Berdasarkan penilaian hukum dan penilaian ekonomi atas objek jaminan kredit bank dapat mempertimbangkannya sebagai jaminan yang berharga, maka perlu ditetapkan nilai taksasinya. Nilai taksasi objek jaminan kredit perlu ditetapkan karena biasanya harga yang dicapai pada saat objek jaminan kredit dieksekusi sering lebih rendah dari harga pasarnya. 2. Fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit perbankan adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan kembali walaupun dengan cara mengeksekusi jaminan kredit apabila debitur wanprestasi atau pailit.

Kata kunci: Penilaian Dan Penetapan, Nilai Taksasi, Objek Jaminan Kredit, Bank, Hak Tanggungan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemberian kredit oleh bank dimulai dengan analisis kredit untuk meyakinkan bank bahwa nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan bank terlebih dahulu mengadakan analisis kredit. Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang

diberikan, serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman dalam arti uang yang disalurkan pasti kembali.³

Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data fiktif, sehingga kredit tersebut sebenarnya tidak layak untuk diberikan. Akibatnya jika salah dalam menganalisis, maka kredit yang disalurkan akan sulit untuk ditagih (macet). Namun faktor salah analisis ini bukanlah merupakan penyebab utama kredit macet walaupun sebagian terbesar kredit macet diakibatkan salah dalam mengadakan analisis. Penyebab lainnya mungkin disebabkan oleh musibah seperti bencana alam yang memang tidak dapat dihindari oleh nasabah, seperti misalnya banjir atau gempa bumi atau dapat pula kesalahan dalam pengelolaan.⁴

Bagian terpenting dari manajemen perbankan adalah bagaimana mengelola dana yang tersedia. Dari sumber dana yang tersedia, sebagian besar dialokasikan untuk kredit. Karena dari situlah pendapatan bank yang terbesar yaitu dari bunga atas kredit-kredit yang dinikmati para nasabah. Oleh karena itu manajemen perkreditan merupakan tugas paling utama dari manajemen operasional.⁵

Pengalaman bank-bank karena adanya kredit macet akhir-akhir ini, telah memacu kalangan perbankan untuk lebih berhati-hati dalam mengatur alokasi dana kredit. Rencana kredit disusun lebih matang, analisis atas permohonan kredit lebih terarah dan pengamanan objek jaminan kredit lebih digalakkan, di samping peningkatan sistem pembinaan nasabah. Kesemua ini adalah untuk meningkatkan pelayanan terhadap kebutuhan pembiayaan masyarakat.⁶

Pemberian kredit oleh bank mensyaratkan penyerahan jaminan kredit dari calon debitur kepada bank dan penilaiannya dilakukan oleh bank yang bersangkutan. Calon debitur disyaratkan oleh bank untuk menggerakkan

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101120

³ Djoni S. Gazali dan Rahmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 267.

⁴ *Ibid*, hlm. 268.

⁵ Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 161.

⁶ *Loc-cit*.

jaminan kredit sehubungan dengan permohonan kredit yang diajukannya kepada bank. Terhadap suatu objek jaminan kredit yang akan diterimanya, bank melakukan penilaian kelayakan jaminan yang baik, dan menetapkan nilai taksasi dibandingkan dengan nilai kredit yang akan disetujui bank.

Penilaian dan penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit merupakan hal yang menarik untuk dibahas dan telah mendorong penulis untuk menulis skripsi ini dengan judul : Penilaian Dan Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan Kredit Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana penilaian dan penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit oleh bank?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu dengan melihat hukum sebagai kaidah (norma). Untuk menghimpun data digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum dan berbagai sumber tertulis lainnya. Bahan-bahan yang telah dihimpun selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode analisa kualitatif, di mana hasilnya disusun dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi.

PEMBAHASAN

A. Penilaian dan Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan Kredit Bank

Penilaian secara hukum atas jaminan kredit dilakukan sesuai dengan jenis dan bentuk jaminan kredit yang diajukan atau diserahkan oleh calon peminjam atau debitur. Mengenai penilaian secara hukum atas jaminan kredit secara umum meliputi hal-hal sebagai berikut:¹²

- a. Legalitas objek jaminan kredit.
- b. Keabsahan penggunaan objek jaminan kredit.
- c. Penggunaan dokumen yang sah.
- d. Sengketa yang dapat melihat pada jaminan kredit perbankan.
- e. Peruntukkan dan atau perizinan penggunaan objek jaminan kredit.
- f. Kemungkinan pengikatan objek jaminan kredit.

Legalitas objek jaminan kredit sangat penting dalam pemberian kredit, karena beberapa objek jaminan kredit, baik yang termasuk barang bergerak, barang tidak bergerak maupun yang berupa penanggungan utang, diatur oleh suatu peraturan perundang-undangan. Dengan merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya akan diketahui legalitas dari objek jaminan kredit.

Tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum didaftar pada kantor pertanahan setempat. Beberapa dokumen dari tanah yang belum didaftar biasanya berupa surat girik, petuk, dan lain sejenisnya sebagaimana yang disebutkan dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan dan penjelasan Pasal 10 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan dokumen dari objek jaminan kredit akan dapat diketahui berbagai data dan informasi seperti misainya mengenai nama pemilik, domisili pemilik, letak barang, harga dari barang, ukuran atau spesifikasi barang, dan sebagainya untuk dinilai iebih lanjut kebenarannya. Bila terhadap semua hal yang berkaitan dengan keabsahan dokumen dan kebenaran data yang tercantum di dalam dokumen sudah dilakukan penilaiannya terutama dari segi hukumnya, akan diketahui legalitasnya.

Keabsahan penggunaan objek jaminan kredit dari dokumen barang yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit akan dapat diketahui apakah barang tersebut milik calon peminjam atau debitur, atau pihak lain. Bila barang yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit milik pemohon kredit tentunya akan lebih mudah dipertimbangkan bank. Terhadap sebagian atau seluruh aset suatu badan usaha yang berbadan hukum PT yang dijadikan objek jaminan kredit wajib memenuhi ketentuan UU

¹² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindi Persada, Jakarta, 2010, hlm. 112-119.

Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sehingga harus diteliti akta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham PT dan dokumen tindak lanjutnya sesuai dengan ketentuan PT. Kedua dokumen tersebut beserta ketentuan anggaran dasar PT mengenai pihak yang berwenang mewakili PT secara hukum, merupakan dasar hukum untuk menjaminkan aset PT tersebut.

Akan tetapi, bila objek jaminan kredit merupakan milik pihak (orang) lain, maka bank perlu meneliti keabsahan penggunaannya sebagai jaminan kredit kepada bank oleh pemohon kredit. Bank perlu meneliti keabsahan penggunaan barang milik pihak lain yang diajukan oleh pemohon kredit sebagai jaminan kredit, yaitu dasar hukum bagi pemohon kredit untuk menjaminkannya kepada bank. Salah satu dasar hukum tersebut adalah berupa surat kuasa dari pemilik barang kepada pemohon kredit untuk menggunakan barang miliknya sebagai jaminan kredit kepada bank dengan memerhatikan kecakapan hukum atau kewenangan yang bersangkutan untuk mengeluarkan surat kuasa.

Dalam hal barang tersebut merupakan warisan yang belum terbagi, diperlukan surat kuasa dan persetujuan dari semua ahli waris yang sah untuk penjaminan barang warisan kepada bank. Untuk hal tertentu sesuai dengan kebijakan bank, surat kuasa termaksud sebaiknya dibuat dalam bentuk akta autendk. Keabsahan penjaminan objek jaminan kredit milik pihak (orang) lain merupakan salah satu hal yang perlu diperhatikan agar tidak menimbulkan permasalahan yang merugikan bank di kemudian hari.¹³

Dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan objek jaminan kredit atau kewenangan pemohon untuk menjaminkannya perlu diteliti dan dinilai oleh bank. Walaupun terhadap dokumen yang dipalsukan akan dapat dikenakan sanksi pidana, sementara bank mungkin sudah dirugikan. Penilaian perlu dilakukan terhadap semua dokumen yang berkaitan dengan penilaian permohonan kredit agar dapat diketahui tentang keabsahannya. Penilaian tersebut sebagaimana telah dikemukakan terdahulu dilakukan antara lain dengan menelitinya merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, melakukan

pengecekan kepada instansi yang berwenang menerbitkan dokumen dan wawancara dengan pemilik jaminan kredit.

Berdasarkan penilaian hukum dan penilaian ekonomi atas objek jaminan kredit sehingga akhirnya bank dapat mempertimbangkannya sebagai jaminan yang berharga, maka perlu ditetapkan nilai taksasinya. Nilai taksasi perlu ditetapkan karena biasanya harga yang dicapai pada saat objek jaminan kredit dieksekusi sering lebih rendah dari harga pasarnya.¹⁹

Nilai taksasi ditetapkan dalam angka persentase tertentu terhadap harga pasar dari objek jaminan kredit yang bersangkutan. Angka persentase tersebut ditetapkan dari 0% sampai dengan 100% tergantung kepada beberapa hal, yaitu jenis objek jaminan kredit dan harga yang dicapai dalam mengeksekusikannya, biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan penjualan, pemeliharaan, dan pengamanan objek jaminan kredit yang bersangkutan. Bila pencairan objek jaminan dilakukan melalui pelelangan umum, maka dari hasil lelang akan diperhitungkan dengan berbagai pungutan dan biaya lelang sehingga hasil penjualan tidak sepenuhnya seperti harga yang dicapai pada waktu lelang.

Perkiraan nilai taksasi dari masing-masing objek jaminan dapat berbeda-beda berdasarkan harga yang ditetapkan dari hasil penilaian hukum dan penilaiannya. Namun, bank hendaknya mempunyai suatu pedoman umum tentang taksasi untuk jenis-jenis jaminan kredit yang dapat diterimanya sebagai jaminan kredit. Nilai taksasi yang berlaku sebagaimana yang ditetapkan dalam pedoman umum tersebut ditetapkan dengan memperhitungkan nilai pengurang tertentu yang meupakan penyebab tidak tercapainya harga pasar (*safety margin*).²⁰

Nilai taksasi yang ditetapkan dalam pedoman umum tetap harus dievaluasi secara berkala karena harga atau nilai suatu barang dapat berubah setiap saat sesuai dengan jenisnya. Misalnya, suatu sertifikat deposito dapat berubah harganya bila bank yang menerbitkannya mengalami permasalahan pengelolaan yang diketahui oleh masyarakat. Walaupun bank yang bersangkutan telah

¹³ *Ibid*, hlm. 115.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 128.

²⁰ *Ibid*, hlm. 129.

menjadi peserta penjaminan pemegang sertifikat deposito tersebut tetap akan memerlukan suatu proses dan biaya untuk mencairkannya. Dengan demikian, nilai ekonomi yang diperoleh pemegang menjadi berkurang pada saat sertifikat depositonya dicairkan.

Penyesuaian persentase nilai taksasi perlu dilakukan untuk jenis objek jaminan kredit karena dapat dipastikan akan selalu terjadi perubahan harga atau nilai suatu barang di masyarakat. Penyempurnaan penetapan persentase nilai taksasi tersebut dilakukan bank berdasarkan dan sesuai dengan perkembangan harga di masyarakat dan untuk melindungi kepentingan bank terhadap objek jaminan kredit.

B. Fungsi Jaminan Kredit Dalam Pemberian Kredit Oleh Bank

Secara yuridis, pemberian kredit bank tanpa agunan tidaklah mungkin terjadi. Kalaupun dalam pemberian kredit bank tanpa disertai agunan khusus, bukan berarti pemberian kredit bank tersebut tanpa agunan sama sekali. Apabila pemberian kredit oleh bank tanpa disertai agunan khusus, maka bila nasabah debitur wanprestasi, maka bank yang bersangkutan masih bisa berharap bahwa pelunasan utangnya tersebut dapat diambil dari jaminan umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²¹ Dalam ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan, segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Kemudian ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan, kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Dengan demikian

dari bunyi ketentuan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, pada dasarnya seluruh harta kekayaan milik debitur akan menjadi jaminan atau tanggungan atas utang debitur kepada semua kreditur. Kekayaan debitur dimaksud dapat meliputi kebendaan bergerak maupun kebendaan tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang-piutang diadakan maupun yang baru yang akan ada di kemudian hari yang akan menjadi milik debitur setelah perjanjian utang-piutang diadakan. Ini berarti tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan atau tanggungan atas pelunasan perutangannya, baik yang telah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya.

Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dan debitur, Kredit yang diberikan selalu diamankan dengan jaminan kredit dengan tujuan untuk menghindarkan adanya resiko debitur tidak membayar hutangnya.²² Apabila debitur oleh karena sesuatu sebab tidak mampu melunasi hutangnya maka kreditur dengan bebas dapat menjual dan menutup hutang dari hasil penjualan jaminan dimaksud. Jadi fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut bila debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan. Kredit yang didukung dengan jaminan disebut *secured loans* sedangkan kredit yang tidak didukung dengan jaminan disebut *unsecured loans*.²³

Barang atau benda yang dapat dijadikan jaminan dapat berupa jaminan materiil berwujud, misalnya tanah dan bangunan, mesin-mesin yang melekat dengan tanah, kapal laut diatas 20 M³, mobil, sepeda motor, sepeda, peralatan kantor, stock bahan baku, perhiasan sedangkan jaminan in-materiil tidak berwujud misalnya tagihan piutang, sertifikat

²¹ Djoni S. Gazali dan Rachman Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 287.

²² Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 142.

²³ *Loc-cit*.

deposito, saham, wesel, tabungan, obligasi dan lain-lain.²⁴

Jaminan yang baik atau ideal menurut R. Subekti dalam bukunya *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit*, adalah jaminan yang memenuhi persyaratan:²⁵

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

Jaminan yang diberikan debitur harus dibuat perjanjian antara kreditur dan pemilik jaminan yang disebut perjanjian pengikatan jaminan. Ada beberapa macam jaminan kebendaan dan bentuk pengikatan jaminan menurut hukum Indonesia. Bentuk pengikatan jaminan tergantung dari jenis benda yang menjadi jaminan apakah benda bergerak atau benda tidak bergerak.

Fungsi jaminan menurut Thomas Suyatno, adalah:²⁶

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah

disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Dalam jaminan yang bersifat umum, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lain sesuai dengan asas *paritas creditorum*, bahwa tidak ada kreditur yang diutamakan, diistimewakan, atau didahulukan dalam pelunasan utangnya dari kreditur-kreditur lain. Sebagai konsekuensinya pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah piutang masing-masing kreditur dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitur. Dengan demikian para kreditur tadi hanya berkedudukan sebagai kreditur kongkruen bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali bila terdapat alasan yang memberikan kedudukan istimewa para kreditur tersebut.

Kedudukan lebih menguntungkan bagi kreditur satu terhadap kreditur lain bisa terjadi karena peraturan perundang-undangan karena perjanjian. Tentunya kalau karena perjanjian antara kreditur, perjanjian ini juga mengindahkan ketentuan perundang-undangan yang tidak dapat dikesampingkan.²⁷

Adapun kreditur yang diutamakan tersebut berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah mereka yang memiliki hak-hak yang dilahirkan karena piutang yang diistimewakan, dari gadai dan dari hipotik. Pemegang hak-hak istimewa, gadai dan hipotik ini berhak didahulukan di antara kreditur-kreditur lainnya, bahkan bila debiturnya dinyatakan pailit, maka hak-hak atas harta kekayaan yang telah dijamin tadi tidak termasuk dalam budel kepailitan. Bahkan mereka ini dapat menuntut sisa pelunasan yang dapat diambil dari hasil penjualan harta kekayaan debitur yang tidak dijamin secara khusus. Dengan demikian berarti kedudukan para kreditur ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya.²⁸

Jaminan yang bersifat umum ini dalam praktik perkreditan tidak memuaskan kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Dengan jaminan yang bersifat umum tersebut kreditur tidak

²⁴ *Loc-cit.*

²⁵ R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, 1996, hlm. 96.

²⁶ Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia, Jakarta, 1994, hlm. 88.

²⁷ Kartini Muljadi, *Perjanjian Kredit Anggunan*, Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 1989, hlm. 10.

²⁸ *Ibid*, hlm. 11.

mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada sekarang dan yang akan ada di kemudian hari, serta kepada siapa saja debitur itu berutang, sehingga khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya. Untuk itu kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut. Dengan lain perkataan memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur.²⁹

Karena jaminan yang bersifat umum tadi kurang menguntungkan bagi kreditur, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitur, sehingga kreditur yang bersangkutan mempunyai kedudukan preferen daripada kreditur-kreditur lain dalam pelunasan utangnya. Jaminan kebendaan yang seperti ini memberikan perlindungan kepada kreditur.

Dengan disediakannya ketentuan jaminan kebendaan ini, sebenarnya secara implisit pembentuk undang-undang berpesan kepada para pelaku ekonomi, bahwa kalau memberikan kredit (asal kata *credere* yang berarti kepercayaan), janganlah hanya didasarkan pada kepercayaan belaka. Secara faktual untuk mengetahui jumlah harta benda debitur itu tidak gampang, begitu pula teramat sulit untuk melacak fluktuasi harta debitur pada masa-masa mendatang. Didorong alasan itu, para pelaku ekonomi disarankan untuk mendayagunakan ketentuan-ketentuan jaminan kebendaan yang disediakan, demi menangkal risiko yang muncul di kemudian hari pada saat sedini mungkin.³⁰

Jaminan ideal yang secara maksimal dapat menjamin bahwa kreditor dapat rnenangkap kembali uang yang dipinjamkannya harus memenuhi semua syarat sebagai berikut :³¹

- a. Tidak menyusahkan debitur dalam melakukan usahanya, sehingga memungkinkan debitur membayar kembali utangnya.
- b. Mudah diidentifikasi.
- c. Setiap waktu tersedia untuk dieksekusi.
- d. Nilai yang tidak mudah merosot.
- e. Mudah direalisasikan sehingga kreditur dapat menerima dananya untuk melunasi utang.
- f. Mudah diketahui oleh pihak lain supaya tidak ada jaminan kedua dipasang atas agunan yang sama kecuali dengan sepengetahuan atau persetujuan pemegang jaminan.
- g. Tidak mahal untuk membuatnya dan untuk merealisasikan.

Selain itu, jaminan kredit dimaksudkan haruslah juga *secured*, artinya jaminan kredit tersebut dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debiturnya, maka bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.³²

Walaupun persyaratan untuk jaminan diketahui oleh bank, namun seringkali persyaratan tersebut tidak dipenuhi karena bank tidak dapat mengatasi keberatan debitur baik tentang waktu pembuatan jaminan, ongkos pembuatan jaminan ataupun karena menurut debitur jaminan yang diminta oleh bank ini agak *overkilling* atau jauh melampaui kepentingan bank atau jumlah utang. Praktisi hukum berkewajiban tentunya untuk memberitahukan bank akan risikonya dan merekomendasi jaminan yang baik untuk kepentingan bank, tetapi karena bank di lain pihak juga membutuhkan nasabah yang baik, jika bank mengambil *business decision* untuk menyampingkan rekomendasi penasihat hukumnya atau notaris yang bersangkutan dan ini adalah hak bank.³³

Hal yang disesalkan apabila kemudian utang itu tidak dapat ditagih karena dokumentasi tidak baik, bank seringkali menyesalkan penasihat hukum atau notaris yang bersangkutan. Pejabat bank yang menangani

²⁹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, 1995, hlm. 59.

³⁰ Moh. Isnaeni, *Hukum Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 34.

³¹ Kartini Muljadi, *Op-cit*, hlm. 16.

³² Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, 2000, hlm. 58.

³³ *Ibid*, hlm. 59.

nasabah berubah-ubah, maka apa yang dianjurkan atau diperingatkan penasihat hukum atas notaris itu tidak diketahui oleh pejabat bank yang menggantikan yang lama. Lagipula pejabat bank yang baru seringkali menjumpai kesukaran dalam mengambil keputusan.³⁴

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.³⁵ Melalui pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitur berupaya untuk melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang, karena harus dicairkan oleh bank.

Sesuai dengan ketentuan peraturan intern masing-masing bank, umumnya nilai jaminan yang diserahkan debitur kepada bank lebih besar bila dibandingkan dengan nilai kredit yang diberikan bank debitur yang bersangkutan. Hal ini memberikan motivasi kepada debitur untuk menggunakan kredit sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usahanya secara baik, mengelola kondisi keuangan secara hati-hati, sehingga dapat segera melunasi kreditnya agar dapat menguasai kembali hartanya. Tidak dapat dipungkiri siapa pun juga pasti tidak ingin kehilangan harta atau asetnya, karena merupakan sesuatu yang dibutuhkan dan mempunyai nilai-nilai tertentu, atau disayangi.

Menurut hemat penulis, bahwa jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur wanprestasi atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penilaian dan penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit bank berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dibebankan hak atas tanah. Berdasarkan penilaian hukum dan penilaian ekonomi atas objek jaminan kredit bank dapat mempertimbangkannya sebagai jaminan yang berharga, maka perlu ditetapkan nilai taksasinya. Nilai taksasi objek jaminan kredit perlu ditetapkan karena biasanya harga yang dicapai pada saat objek jaminan kredit dieksekusi sering lebih rendah dari harga pasarnya.
2. Fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit perbankan adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan kembali walaupun dengan cara mengeksekusi jaminan kredit apabila debitur wanprestasi atau pailit.

B. Saran

1. Seyogianya penilaian dan penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit oleh bank dilakukan berdasarkan penilaian secara hukum dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang legalitas objek jaminan kredit dan penilaian secara ekonomi dengan memperhatikan aspek-aspek yang berkaitan dengan nilai ekonomi objek jaminan kredit. Dari penilaian secara hukum dan penilaian secara ekonomi diharapkan dapat disimpulkan nilai taksasi objek jaminan kredit.
2. Seyogianya dalam pemberian kredit oleh bank jaminan kredit dapat berfungsi untuk mengembalikan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah ketika debitur tidak mampu membayar kredit yang diterimanya, untuk itu nilai jaminan kredit yang diberikan debitur kepada bank harus lebih besar dari nilai kredit yang diterimanya. Karena dengan nilai jaminan yang lebih besar dari nilai kredit selain menguntungkan bank juga akan mendorong debitur untuk melunasi kreditnya karena takut kehilangan jaminan yang diberikannya kepada bank.

³⁴ Kartini Muljadi, *Op-cit*, hlm. 16-17.

³⁵ M. Bahsan, *Op-cit*, hlm. 104.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Thamrin dan Tantri Francis, *Bank dan Lembaga Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Badruzaman Darius Mariam, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, 1994.
- Bahsan M., *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- _____, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, CV Rejeki Agung, Jakarta, 2002.
- Fuady Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, 1996.
- Gandaprawira D., *Perkembangan Hukum Perkreditan Nasional dan Internasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 1992.
- Gazali S. Djoni dan Usman Rahmadi, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Harsono Budi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011.
- HS Salim H., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Isnaeni Moh., *Hukum Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Muljadi Kartini, *Perjanjian Kredit Anggungan*, Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 1989.
- Sjahdeini Remy S.T., *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999.
- Subekti R., *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- Supramono Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, 1995.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.
- Suyatno Thomas, *Kelembagaan Perbankan*, PT Gramedia, Jakarta, 1983.
- Tutik Triwulan Titik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- Untung Budi, *Kredit Perbankan Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, 2000.