

**PENGATURAN HUKUM TATACARA PENILAIAN
JAMINAN KREDIT PADA BANK UMUM
NASIONAL BERDASARKAN UU NO. 10 TAHUN
1998 TENTANG PERBANKAN¹**

Oleh: Shinji H. H. L. Masengi²

Dosen Pembimbing:

**Engelien R. Palandeng, SH, MH
Dr. Denny B. A. Karwur, SH, M.Si.**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah pengaturan hukum tentang tatacara penilaian jaminan kredit pada bank umum nasional dan bagaimanakah proses penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit oleh pihak bank dengan penilaian kredit oleh bank. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Aturan hukum tentang tatacara penilaian jaminan kredit pada bank umum nasional berdasarkan UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 8 mengatur bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam (melalui penilaian kredit) atas itikad baik dan kemampuan debitur serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan hutang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. 2. Proses penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit dikaitkan dengan penilaian jaminan kredit oleh bank dilakukan berdasarkan penilaian hukum dan penilaian ekonomi atas objek jaminan kredit nasabah sehingga akhirnya pihak bank dapat mempertimbangkannya sebagai jaminan yang berharga, maka perlu ditetapkan nilai taksasinya. Penetapan nilai taksasi berdasarkan persentase tertentu, dan nilai taksasi ditetapkan karena biasanya harga yang dicapai pada saat objek jaminan kredit dieksekusi sering lebih rendah dari harga pasarnya.

Kata kunci: Pengaturan Hukum, Tatacara, Penilaian Jaminan, Kredit, Bank Umum Nasional, Perbankan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Regulasi di bidang perbankan setelah dikeluarkannya Undang-Undang Republik

Indonesia No. 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan diikuti dengan dikeluarkannya Undang-Undang Republik Indonesia No. 23 Tahun 1999 tanggal 17 Mei 1999 tentang Bank Indonesia, yang kemudian direvisi menjadi Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia, terakhir dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2009.

Sebagaimana di jelaskan dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, mengatur bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.³ Selanjutnya menurut ketentuan UU Perbankan 1998 dalam Pasal 1 a, bahwa bank tugas pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.⁴

Demikian juga dengan diundangkannya Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, terjadi lagi perubahan dalam pengaturan terhadap dunia perbankan nasional. Salah satu pertimbangan didalamnya adalah untuk mewujudkan perekonomian nasional yang mampu tumbuh secara berkelanjutan dan stabil, diperlukan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan yang terselenggara secara teratur, adil, transparan dan akuntabel, serta mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan dan stabil, dan mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat.⁵

Pasal 7 Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), menetapkan bahwa OJK memiliki tugas mengatur dan melakukan pengawasan terhadap Perbankan Nasional diantaranya meliputi: Perizinan pendirian bank, terhadap kegiatan usaha bank, mengatur dan mengawasi

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101369

³ Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁴ Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 1.

⁵ Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Menimbang butir a, Himpunan Peraturan Perundang-Undangan, Fokusmedia, Bandung, hlm.1.

kesehatan bank dan aspek kehati-hatian bank serta pemeriksaan bank.⁶

Perwujudan terhadap tujuan tersebut, tidaklah mudah karena membutuhkan pengawasan yang melekat terhadap pelaksanaan peraturan dan perundang-undangan nasional yang berlaku termasuk yang dilaksanakan oleh perbankan nasional, diantaranya Bank Umum Nasional misalnya dalam hal pemberian kredit.

Kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset bank itu dikuasai pihak luar bank yaitu para debitur. Setiap Bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas risk asset ini sehat dalam arti produktif dan *collectable*. Namun kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL). Kredit bermasalah kemungkinannya akan selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank, karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya masalah kredit agar tidak melebihi ketentuan, dan bila perlu terhadap kredit yang bermasalah tersebut dapat dikembalikan menjadi kredit yang sehat dan produktif.

Sebelum kredit diberikan, untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya maka, bank terlebih dulu 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.

Untuk menjadikan kredit pada bank umum nasional menjadi sehat, maka bank wajib mengenal calon debitur dan memberikan kreditnya secara berhati-hati artinya tidak melebihi batas kemampuan calon debitur untuk melakukan pembayaran baik pinjaman maupun bunga kredit yang diberikan. Untuk melaksanakan hal tersebut maka pihak bank wajib melakukan penilaian kredit.

Terhadap penilaian kredit, termasuk didalamnya adalah penilaian terhadap jaminan

kredit dan penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit yang akan dijadikan jaminan kredit oleh pihak bank. Karena hal ini sangat penting dalam perbankan. Yang menunjang pihak bank dalam memberi keputusan apakah kredit itu layak di berikan, termasuk penetapan besarnya plafond yang akan diberikan/disetujui pihak bank, oleh karena itu maka hal ini perlu di kaji lebih lanjut untuk menjadi karya ilmiah

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah pengaturan hukum tentang tatacara penilaian jaminan kredit pada bank umum nasional?
2. Bagaimanakah proses penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit oleh pihak bank dengan penilaian kredit oleh bank?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian yuridis normatif, di mana penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang tatacara penilaian jaminan kredit pada bank umum nasional berdasarkan UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, atau peraturan lainnya yang berhubungan dengan judul sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Tentang Tatacara Penilaian Jaminan Kredit Pada Bank Umum Nasional

Ada 2 (dua) penilaian terhadap tata cara penilaian jaminan kredit oleh bank sebagai berikut :⁷

1. Penilaian Secara Hukum atas Objek Jaminan Kredit

Penilaian secara hukum atas jaminan kredit dilakukan sesuai dengan jenis dan bentuk jaminan kredit yang diajukan (diserahkan) oleh calon peminjam (debitur). Sebagaimana telah dikemukakan, masing-masing barang mempunyai legalitas dan aspek hukum jaminan yang berbeda. Walaupun demikian, mengenai penilaian secara hukum atas jaminan kredit secara umum meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Legalitas Objek Jaminan Kredit

⁶ Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Pasal 7, Himpunan Peraturan Perundang-Undangan, Fokusmedia, Bandung, hlm.7-8.

⁷ *Ibid.*

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 yang bersangkutan (tanah yang diajukan oleh calon debitur sebagai jaminan kredit dalam rangka permohonan kreditnya, terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanah tersebut dinilai antara lain dari ketentuan-ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya seperti PP No. 40 Tahun 1996 dan PP No. 24 Tahun 1997).

Bila jaminan kredit yang diserahkan kepada bank bersifat jaminan perorangan berupa penanggungan utang atau *borgtocht*, perlu diteliti keabsahannya dari segi pembuatannya sebagai suatu perjanjian. KUH Perdata menetapkan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian penanggungan utang, yaitu sebagaimana yang ditetapkan oleh ketentuan Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata.⁸ Selain itu, perlu pula dirujuk kepada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

b. Keabsahan Penggunaan Objek Jaminan Kredit

Dari dokumen barang yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit akan dapat diketahui apakah barang tersebut milik calon peminjam (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 asset suatu badan usaha yang berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT) yang dijadikan objek jaminan kredit wajib memenuhi ketentuan UU No. 40 Tahun 2007

tentang PT sehingga harus diteliti akta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham PT dan dokumen tindak lanjutnya sesuai dengan ketentuan PT. Kedua dokumen tersebut berserta ketentuan anggaran dasar PT mengenai pihak yang berwenang mewakili PT secara hukum, merupakan dasar hukum untuk menjaminkan asset PT tersebut.

c. Penggunaan Dokumen Yang Sah

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.⁹ Penilaian tersebut sebagaimana telah dikemukakan terdahulu dilakukan antara lain dengan meneliti, merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, melakukan pengecekan kepada instansi berwenang yang menerbitkan dokumen dan mewawancarai dengan pemilik jaminan kredit.

Bank seharusnya mempertimbangkan penerimaan suatu objek jaminan kredit berdasarkan dokumen asli yang sah. Dokumen-dokumen yang sah akan merupakan suatu alat bukti yang berharga untuk membuktikan legalitas jaminan kredit dan penggunaannya sebagai jaminan kredit.

d. Sengketa Yang Dapat Melekat pada Jaminan Kredit Perbankan

Suatu objek jaminan kredit sering pula mempunyai keadaan yang berpotensi sengketa yang untuk penyelesaiannya perlu merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Peruntukan dan atau Perizinan Penggunaan Objek Jaminan Kredit

⁸ Husni Frieda Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-hak Yang Memberikan Jaminan (Jilid 2)*, IndoHill-Co, 2005, hlm. 30.

⁹ J. Satrio, *Hak Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 167.

Bank yang menerima objek jaminan kredit berupa tanah perlu memperhatikan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang peruntukan lokasi tanah tersebut yang dikeluarkan pemerintah (pusat atau daerah setempat). Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut dapat diketahui mengenai peruntukan tanah yang diajukan calon debitur dan akan dijadikan sebagai objek jaminan kredit (sebidang tanah yang mempunyai alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) ternyata kemudian bermasalah setelah pemilikinya melakukan pengecekan ke instansi yang berwenang dan diketahui berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, peruntukannya adalah untuk pertamanan dan jalur hijau. Pemilik tanah juga sulit menjual tanah tersebut ke pihak lain).

f. Kemungkinan Pengikatan Objek Jaminan Kredit

Bank perlu melakukan penilaian sejauhmana terhadap objek jaminan kredit yang diterimanya akan dapat diikat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Terhadap suatu perjanjian utang piutang sering disertai dengan perjanjian pengikatan jaminan utang. Demikian pula, dalam hal pemberian kredit selain dibuat perjanjian kreditnya, hendaknya segera diikuti pula dengan pembuatan perjanjian pengikatan objek jaminan kredit. Akan tetapi, perlu diperhatikan bahwa dalam praktik perbankan tidak selamanya dibuat perjanjian pengikatan jaminan kredit yang berupa perjanjian terpisah sebagai perjanjian *accessoir* dengan berbagai pertimbangan dari pihak bank atau atas permintaan debitur yang disetujui oleh bank. Sering kali terjadi mengenai penyerahan jaminan kredit hanya dicantumkan dalam salah satu klausul perjanjian kredit yang disertai dengan tanda terima penerimaan jaminan kredit. Hal yang demikian sebenarnya tidak dapat disebut sebagai pengikatan jaminan kredit.

2. Penilaian Secara Ekonomi terhadap Objek Jaminan Kredit

Penilaian ekonomi dilakukan untuk mengetahui sejauhmana objek jaminan kredit mempunyai nilai atau harga menurut perhitungan ekonomi. Dalam hal ini terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan, antara lain sebagai berikut :¹⁰

a. Jenis dan Bentuk Jaminan

Bank terlebih dahulu telah mengetahui secara jelas mengenai objek jaminan kredit, yaitu apakah merupakan barang bergerak dan apa jenisnya, barang tidak bergerak dan apa jenisnya, penanggungan utang dan apa jenisnya, sebagaimana yang telah diketahui berdasarkan penilaian secara hukum.

Masing-masing jenis objek jaminan kredit mempunyai nilai ekonomi yang berbeda-beda. Secara umum nilai ekonomi tanah lebih baik dari nilai ekonomi barang persediaan yang berupa barang mentah, atau dari nilai ekonomi *borgtocht*.

b. Kondisi Objek Jaminan Kredit

Kondisi objek jaminan kredit sering berkaitan dengan keadaan fisiknya, persyaratan teknisnya, dan kelengkapan lainnya yang terkait dengan kesempurnaannya yang dapat berpengaruh terhadap pemanfaatannya dan atau penggunaannya.

Kondisi objek jaminan kredit akan sangat berpengaruh terhadap nilai ekonominya. Sebidang tanah darat yang sudah matang (siap untuk dimanfaatkan) akan mempunyai nilai ekonomi yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan tanah rawa dengan ukuran luas yang sama. Nilai ekonomi bangunan baru akan lebih tinggi dari bangunan bekas pakai. Sehubungan dengan itu, bank harus mempunyai kejelasan tentang kondisi objek jaminan kredit yang diterimanya. Berkaitan pula dengan kondisi objek jaminan kredit adalah mengenai kemudahan dalam pemeliharaan dan perawatannya serta beban biaya yang terkait untuk kegiatan tersebut.

c. Kemudahan Pengalihan Kepemilikan Objek Jaminan Kredit

Suatu objek jaminan kredit yang dengan mudah dapat dialihkan atau

¹⁰ *Ibid*, hlm. 124.

dipindahtangankan kepemilikannya kepada pihak lain umumnya akan mempunyai nilai ekonomi yang relatif baik. Tanah bersertifikat tetapi peruntukannya untuk jalur hijau akan sulit dijual oleh pemiliknya karena tanah tersebut tidak dapat digunakan untuk lahan pembangunan rumah tinggal atau bangunan lain. Tanah bermasalah seperti tersebut di atas sulit untuk dipindahtangankan. Demikian pula, akan terdapat kesulitan untuk menjual kendaraan bermotor yang dokumen kepemilikannya bermasalah atau tidak lengkap. Objek jaminan kredit yang bermasalah tidak mudah untuk dialihkan dan hal tersebut memengaruhi nilai ekonominya.

d. **Tingkat Harga Yang Jelas dan Prospek Pemasaran**

Suatu barang yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit umumnya mempunyai harga yang jelas. Akan tetapi, sejauhmana harga tersebut merupakan harga yang stabil atau akan meningkat dalam kurun waktu yang akan datang adalah hal yang berkaitan dengan nilai ekonominya.

e. **Penggunaan Objek Jaminan Kredit**

Penggunaan atau pemanfaatan objek jaminan kredit dapat memengaruhi tingkat harga atau nilai ekonominya. Sebidang tanah SHM yang terletak pada lokasi yang tidak baik untuk pembangunan rumah tinggal karena berada di lereng bukit mungkin mempunyai nilai ekonomi yang rendah karena tidak dapat dimanfaatkan. Sejalanmana kemungkinan untuk memanfaatkan dan menggunakan suatu barang umumnya akan sangat berpengaruh terhadap nilai ekonominya.

B. Proses Penetapan Nilai Taksasi Objek Jaminan Kredit Dikaitkan Dengan Penilaian Jaminan Kredit Oleh Bank

Penetapan nilai taksasi objek 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.

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 mengeksekusinya, 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 sidang.¹¹

Perkiraan nilai taksasi dari masing-masing objek jaminan dapat berbeda-beda berdasarkan harga yang ditetapkan dari hasil penilaian hukum dan penilaian ekonominya. Namun, bank hendaknya mempunyai suatu pedoman umum tentang besarnya nilai 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 merupakan penyebab tidak tercapainya harga pasar (*safety margin*).

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 (suatu sertifikat deposito dapat berubah harganya bila bank yang menerbitkannya mengalami permasalahan pengelolaan yang diketahui oleh masyarakat. Walaupun bank yang bersangkutan telah 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

¹¹ M. Bahsan, *Op.Cit*, hlm. 129.

berdasarkan dan sesuai dengan perkembangan harga di masyarakat dan untuk melindungi kepentingan bank terhadap objek jaminan kredit.

Mengenai hubungan nilai jaminan kredit dengan jumlah kredit yang disetujui bank sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa salah satu fungsi jaminan kredit adalah untuk mengamankan pembayaran kembali kredit bila debitur ingkar janji. Dari hasil pencairan objek jaminan kredit diharapkan dapat digunakan untuk melunasi utang debitur kepada bank. Dalam rangka penerimaan jaminan kredit umumnya masing-masing bank mempunyai kebijakan tentang persentase besarnya nilai jaminan terhadap jumlah kredit yang akan disetujuinya. Kebijakan dimaksud tercantum dalam peraturan intern bank dan sebaiknya tercantum dalam ketentuan Kebijakan Perkreditan Bank (KPB) dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) masing-masing bank.

Persentase yang lazim berlaku adalah lebih besar dari 100 %, yaitu antara 125 % sampai dengan 150 % dari besarnya nilai kredit yang diberikan bank kepada pemohon kredit. Walaupun dalam praktek perbankan sering terdapat kebijakan yang menetapkan tingkat persentase yang kurang dari 100 % untuk jenis kredit tertentu misalnya untuk kredit modal kerja bagi pembiayaan proyek pemerintah sebagaimana yang sering ditemukan pada beberapa bank, kiranya hal ini dapat mempunyai resiko bagi bank.

Perhitungan persentase perbandingan besarnya nilai jaminan kredit tersebut seharusnya menggunakan nilai taksasi yang ditetapkan bank dan tidak kepada harga pasarnya. Cara perhitungan yang dilakukan berdasarkan nilai taksasi objek jaminan kredit akan lebih mendukung kepentingan pengamanan pemberian kredit.

Bila angka persentase perbandingan termaksud belum terpenuhi, bank perlu meminta tambahan jaminan kredit kepada calon debitur untuk memenuhi ketentuan bank. Terhadap objek jaminan tambahan yang diserahkan oleh pemohon kredit tetap dilakukan penilaian sesuai dengan cara-cara penilaian yang berlaku untuk jaminan kredit yang semula. Dengan adanya jaminan tambahan tersebut diharapkan tingkat persentase yang berlaku dapat dipenuhi dalam

rangka persetujuan pemberian kredit kepada calon debitur.

Penetapan tingkat persentase perbandingan besarnya nilai jaminan terhadap jumlah kredit yang disetujui bank juga merupakan salah satu pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit. Dengan demikian, bank hendaknya selalu memenuhi ketentuan persentase perbandingan tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Aturan hukum tentang tatacara penilaian jaminan kredit pada bank umum nasional berdasarkan UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 8 mengatur bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam (melalui penilaian kredit) atas itikad baik dan kemampuan debitur serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan hutang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Proses penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit dikaitkan dengan penilaian jaminan kredit oleh bank dilakukan berdasarkan penilaian hukum dan penilaian ekonomi atas objek jaminan kredit nasabah sehingga akhirnya pihak bank dapat mempertimbangkannya sebagai jaminan yang berharga, maka perlu ditetapkan nilai taksasinya. Penetapan nilai taksasi berdasarkan persentase tertentu, dan nilai taksasi ditetapkan karena biasanya harga yang dicapai pada saat objek jaminan kredit dieksekusi sering lebih rendah dari harga pasarnya.

B. Saran

1. Sebaiknya manajer kredit pada Bank Umum Nasional dalam penilaian jaminan kredit, melakukan penilaian secara mendalam dan memahami nasabahnya dengan baik. Karena aturan pada UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa persyaratan terhadap adanya jaminan untuk memberikan kredit tidak menjadi keharusan nasabah. Manajer bank harus meyakini berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik debitur

dan kemampuan dari debitur tersebut untuk melakukan pembayaran kembali kredit yang telah diberikan bank.

2. Dalam hal penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit debitur, maka sebaiknya manajer kredit bank memperhatikan selain harga pasar dari objek jaminan, maka untuk pengamanan pengembalian kredit bank juga harus memperhatikan nilai jaminan pada saat akan dieksekusi bank, biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan penjualan, pemeliharaan dan pengamanan objek jaminan kredit yang bersangkutan. Termasuk didalamnya, apabila pencairan objek jaminan akan dilakukan melalui pelelangan umum.

KEPUSTAKAAN

Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009.

ELIPS, *Hukum Jaminan Indonesia, Seri Dasar Hukum Ekonomi 4*, Proyek ELIPS, Jakarta, 1998.

Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekonesia, Yogyakarta, 2004.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005.

Husni Frieda Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-hak Yang Memberikan Jaminan (Jilid 2)*, IndoHill-Co, 2005.

H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.

Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.

Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan, Cet. 1*, Kaifa, Bandung, 2014.

J. Satrio, *Hak Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Graha Kirana Medan, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.

M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2002.

Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT. RadjaGrafindo, Jakarta, 2000.

Kasmir, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.

Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996.

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, 2004.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.

Undang-Undang :

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Bank Syariah

Undang-Undang No. 42 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA

Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia

Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta bendah –bendah yang berkaitan dengan tanah

<http://blog.stie-mce.ac.id/tita/2014/08/31/prinsip-prinsip-penilaian-kredit>

<https://catatanmarketing.wordpress.com/2012/02/11/prinsip-prinsip-pemberian-kredit/>

<http://simplenews05.blogspot.com/2013/09/syarat-kredit-3-r.html>