

BAB III

PENILAIAN BANGUNAN TANAH DI ATAS IPT SEBAGAI JAMINAN

3.1. Lembaga Jaminan Kebendaan

Lembaga-lembaga keuangan pada saat memberikan pinjaman atau pembiayaan untuk pihak ketiga, wajib memperhatikan prinsip-prinsip pembiayaan yang baik termasuk adanya resiko yang nantinya harus dihadapi terkait pengembalian pembiayaan.⁹⁶ Untuk dapat memperoleh suatu keyakinan sebelum diberikannya kredit, bank atau lembaga-lembaga keuangan harus terlebih dahulu melakukan penilaian yang seksama baik terhadap watak, kemampuan modal, agunan maupun prospek usaha pihak ketiga. Untuk itu perlu diketahui tentang konsep jaminan itu sendiri. Jaminan atau yang lebih dikenal dengan agunan adalah harta benda milik pihak ketiga atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jadi pihak ketiga yang telah terikat, mempunyai kewajiban untuk membayar. Jaminan tidak hanya bersifat materil contohnya bangunan, tanah kendaraan, tetapi juga bersifat immaterial contohnya jaminan perorangan.⁹⁷

Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Sehingga pihak yang telah

⁹⁶Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005, h. 68

⁹⁷Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, h. 2811

melakukan pemberian kredit kepada pihak debitur, maka debitur harus mengembalikan atau memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang sudah diperjanjikan, apabila pihak debitur tidak bisa memenuhi kewajibannya maka dari pihak kreditur bisa menahan jaminan tersebut.

Secara khusus jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu :

1. Untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan cara menguangkan atau menjual obyek jaminan tersebut.
2. Sebagai akibat dari keberadaan fungsi pertama dan juga sebagai indikator dari penentuan jumlah pembiayaan yang nantinya akan diberikan untuk pihak ketiga, maka pemberian nominal pembiayaan tidak diperbolehkan melebihi nilai harta yang dijamin.

Secara umum jaminan mempunyai fungsi sebagai pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan pembiayaan yang berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dipunyai pihak. Dengan adanya jaminan pihak ketiga diharapkan dapat mengelola usahanya dengan baik agar dapat memperoleh pendapatan bisnis untuk bisa melunasi pembiayaan sesuai dengan yang telah diperjanjikan.⁹⁸ Jaminan yang baik, salah satunya:

1. Bisa membantu mendapatkan pembiayaan untuk pihak ketiga.
2. Tidak melemahkan kondisi pihak ketiga untuk bisa menerima pembiayaan dengan meneruskan usahanya.

⁹⁸Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000, h.70

3. Menjamin adanya kepastian kepada pihak kreditur untuk dapat mengeluarkan pembiayaan serta mudah dicairkan pada saat terjadi wanprestasi.

Jaminan menurut jenisnya digolongkan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan (*borgtoch / personal guarantee*) adalah jaminan yang berupa pernyataan kesanggupan dari seorang Pihak Ketiga untuk menjamin adanya pemenuhan kewajiban-kewajiban dari debitur kepada kreditur, jika terjadi wanprestasi oleh debitur.⁹⁹

Pada jaminan perorangan yang diberikan oleh pihak ketiga (*guarantee*) kepada orang lain (kreditur) dinyatakan bahwa pihak ketiga tersebut menjamin pembayaran kembali terhadap suatu pinjaman dari debitur apabila nanti terjadi kondisi debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap kreditur. Pengertian lain jaminan perorangan adalah jaminan yang diberikan seorang pihak ketiga yang bertindak dalam menjamin dipenuhinya kewajiban dari debitur.¹⁰⁰ Jaminan perorangan merupakan perjanjian yang melibatkan tiga pihak yaitu antara kreditur, debitur dan penanggung. Jaminan perorangan ini umumnya dikenal dengan sebutan *Personal Guarantee*.¹⁰¹ Jadi apabila seorang debitur tidak dapat melunasi atau memenuhi kewajibannya tersebut, maka pihak penanggunglah yang harus bersedia memenuhi kewajiban dari debitur tersebut. Konsep jaminan ini merupakan bentuk penanggungan utang yang telah ditentukan pada Pasal 1820-1850 KUHPerdara.

⁹⁹*Ibid*, h. 33.

¹⁰⁰Hermansyah, *Op.Cit.*, h. 70

¹⁰¹Sentosa Sembiring, *Op.Cit.*, h. 72-73.

Dalam perkembangannya, jaminan perorangan ini juga dipraktekkan dalam bentuk suatu perusahaan yang menjamin adanya hutang dari perusahaan lainnya. Jaminan perorangan yang semacam ini dikenal dengan sebutan *corporateguarantee*.

Jaminan lainnya adalah dalam bentuk jaminan kebendaan (*zakelijke zekerhed/ security right in rem*). Jaminan ini berupa harta benda dengan cara memisahkan bagian dari harta benda milik debitur untuk menjamin pemenuhan terhadap kewajiban-kewajiban debitur apabila terjadi cedera janji (*wanprestasi*).¹⁰²Jaminan kebendaan merupakan suatu bentuk tindakan penjaminan yang dilakukan oleh kreditor terhadap debiturnya untuk memastikan dipenuhinya kewajiban debitur.¹⁰³

Keberadaan agunan yang menjadi salah satu unsur yang penting dalam hal pemberian kredit, sehingga jika kreditor telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan hutangnya, maka selanjutnya agunan bisa berupa benda, proyek, atau hak tagih yang pembiayaannya diperoleh dari kredit yang bersangkutan. Bank tidak harus meminta adanya agunan yang berupa barang yang tidak memiliki kaitan langsung dengan objek barang dibiayai atau yang disebut agunan tambahan.

Jaminan kebendaan menurut sifatnya dapat dibagi menjadi dua, yaitu : jaminan kebendaan dengan benda berwujud dan jaminan kebendaan tak berwujud. Jaminan kebendaan dengan benda berwujud dapat berupa benda bergerak dan atau benda tidak bergerak. Salah satu contoh objek jaminan kebendaan berwujud berupa

¹⁰²*Ibid*, h. 33-34.

¹⁰³Hermansyah, *Op.Cit.*, h. 70

benda tidak bergerak adalah dengan tanah dan bangunan yang diikat melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Sedangkan jaminan dengan menggunakan benda tidak berwujud bisa berupa piutang atau hak tagih.

Keberadaan benda obyek jaminan di dalam perjanjian jaminan kebendaan ditujukan untuk kepentingan kreditur tertentu, sehingga memberikan suatu hak atau kedudukan istimewa terhadap kreditur tersebut.¹⁰⁴ Pada prinsipnya, jaminan kebendaan membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu pula, sehingga jika terjadi kondisi debitur tidak melunasi hutangnya yang ada kepada kreditur, maka kreditur bisa menuntut pelunasan piutangnya tersebut dari hasil perolehan dari penjualan di muka umum melalui lelang atas benda tertentu yang dijadikan obyek jaminan tadi.¹⁰⁵ Mengenai kebendaan yang menjadi obyek jaminan, Subekti berpendapat bahwa kekayaan (kebendaan) tersebut bisa berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan dari pihak ketiga, dan dengan adanya pemberian jaminan kebendaan kepada kreditur tersebut telah memberikan kedudukan yang istimewa (*privilege*) bagi para kreditur lainnya.¹⁰⁶

¹⁰⁴ Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, h. 18.

¹⁰⁵ Setiawan, *Mekanisme Hukum Penjaminan Utang Suatu Tujuan Sekilas*, Varia Peradilan, Th.XVI, No.182, IKAHI, 2000, h.127.

¹⁰⁶ Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Bandung, 1978, h. 27.

3.2. Perbedaan Jaminan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bangunan Dalam Asas Pemisahan Horizontal

3.2.1. Jaminan Hak Tanggungan Untuk Hak Atas Tanah

UUPA sebagai induk Peraturan Perundang-Undangan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara tegas tentang Hak Tanggungan (HT). Ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa : “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Meskipun telah diatur dalam Pasal 51 UUPA pada tahun 1960 tersebut, Undang-undang yang diisyaratkan akan dibentuk untuk mengatur Hak Tanggungan yang merupakan peleburan dari hipotik dan *credietverband*¹⁰⁷ ini ternyata baru lahir pada Tahun 1994. Hak tanggungan lahir untuk menggantikan jaminan hipotik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1162 KUHPerdara yang pada saat sebelum lahirnya UUHT dinilai sebagai bentuk jaminan kredit yang tidak begitu digemari oleh karena formalitas yang harus dipenuhi sebelum hipotik itu terjadi, dan memerlukan sangat banyak waktu serta memakan biaya yang tidak sedikit pula, sehingga hanya dianggap sebagai jaminan untuk kredit yang sangat besar jumlahnya, dan yang diberikan dalam jangka waktu panjang (*long termloans*).¹⁰⁸

¹⁰⁷ Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1985, h.105.

¹⁰⁸ Kartono, *Hak-hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1973, h. 25.

Lahirnya UUHT diharapkan dapat memberikan suatu bentuk kepastian hukum mengenai pengikatan jaminan dengan obyek tanah beserta benda-benda lainnya yang berkaitan dengan tanah tersebut yang sebelumnya diatur dengan *Creditverband*.

Hak Tanggungan pada pokoknya merupakan hak jaminan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah. Namun, dalam pelaksanaannya terdapat juga benda-benda lain berupa bangunan atau tanaman yang secara tetap menjadi satu kesatuan dengan tanah yang juga ikut dijamin, melalui adanya pernyataan yang tegas dalam pemberian jaminan. Hal ini dikarenakan berlakunya asas pemisahan *Horizontal* menegaskan bahwa setiap perbuatan hukum terhadap hak-hak atas tanah tidak secara otomatis meliputi benda-benda di atasnya tersebut.¹⁰⁹

Penerapan asas pemisahan horizontal tersebut tidak berlaku mutlak, tetapi menyesuaikan juga dengan perkembangan serta kebutuhan masyarakat. Sehingga dengan dasar itu UUHT mengakomodir adanya pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi pula benda-benda di atasnya selama benda-benda tersebut menjadi satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan ikut pula dijadikan jaminan dengan dinyatakan secara tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

¹⁰⁹ Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1989, h. 52.

Berdasarkan Angka 3 Penjelasan Umum dari UUHT disebutkan bahwa Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang sifatnya kuat, sehingga harus memiliki ciri-ciri:

- a. Memberikan adanya kedudukan yang diutamakan atau kedudukan yang mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui cara pelelangan umum dengan hak yang didahulukan dari kreditur lainnya.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7. Sifat ini menjadi salah satu bentuk jaminan khusus untuk kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Dengan adanya prinsip ini, maka walaupun obyek Hak Tanggungan telah dipindahtangankan dan menjadi milik dari pihak lain, kreditur tetap masih bisa menggunakan haknya tersebut untuk melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi.
- c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas sehingga juga mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum terhadap para pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 UUHT.

Jika debitur wanprestasi maka kreditur tidak perlu susah payah menempuh jalan gugatan perdata biasa yang tentunya memakan waktu dan

biaya. Kreditur pemegang Hak Tanggungan bisa menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan lewat pelelangan umum. Selain itu dapat juga dilakukan dengan cara “*parate executie*” sebagaimana telah diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam kondisi tertentu penjualan boleh dilakukan dibawah tangan.¹¹⁰

Hak Tanggungan secara utuh membebani obyek Hak Tanggungan dan semua bagian darinya. Apabila terjadi pelunasan sebagian dari hutang debitur yang dijamin dengan hak tanggungan tidak secara otomatis membebaskan sebagian obyek hak tanggungan tersebut, tetapi hak tanggungan itu tetap membebani seluruh bagian obyek hak tanggungan untuk pemenuhan sisa hutang yang belum dilunasi. Sehingga dengan demikian adanya pelunasan untuk sebagian hutang debitur tidak mengakibatkan terbebasnya pula sebagian dari obyek hak tanggungan.

Pasal 2 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa hak tanggungan memiliki sifat tidak bisa dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat ini bisa disimpangi jika telah diperjanjikan terlebih dahulu pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) UUHT menegaskan bahwa hal yang sudah diperjanjikan terlebih dahulu di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelunasan hutang yang dijamin bisa dilakukan melalui cara angsuran yang jumlahnya sama dengan nilai masing-masing bagian dari obyek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan nantinya hanya

¹¹⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, h. 420.

membebani sisa dari obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang masih belum dilunasi asalkan dalam hak tanggungan tersebut dibebankan dengan beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan bisa dinilai secara tersendiri.

Obyek hak tanggungan adalah benda yang bisa dibebani dengan hak tanggungan. Untuk bisa dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek tersebut wajib memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :¹¹¹

- 1) Bisa dinilai dengan uang, hal ini dikarenakan hutang yang dijamin adalah berupa uang. Maksudnya adalah apabila debitur wanprestasi maka obyek hak tanggungan tersebut dapat dijual melalui lelang;
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur wanprestasi, maka benda yang digunakan sebagai jaminan akan dijual melalui lelang. Sehingga jika diperlukan bisa segera dilaksanakan untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya;
- 3) Termasuk hak yang wajib didaftar menurut hukum tanah yang berlaku, karena harus terpenuhi adanya "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya keharusan untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan di dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini erat kaitannya dengan kedudukan yang diutamakan atau preferen bagi kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Maka dari itu harus terdapat catatan

¹¹¹*Ibid*, h. 425.

mengenai hak tanggungan itu dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga semua orang bisa mengetahuinya;

4) Memerlukan penunjukkan khusus melalui undang-undang.

Dalam Pasal 8 UUHT ditegaskan bahwa Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa orang atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas obyek hak tanggungan tersebut. Pemberi Hak Tanggungan merupakan pihak yang memiliki hutang atau debitur. Tetapi, subyek hukum lainnya dimungkinkan juga untuk dapat menjamin pelunasan utang debitur dengan ketentuan Pemberi Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melakukan segala perbuatan hukum atas obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas obyek hak tanggungan dimiliki pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Hal ini disebabkan lahirnya hak tanggungan adalah pada saat hak tanggungan didaftarkan, sehingga kewenangan untuk melakukan segala perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan wajib ada pada pemberi hak tanggungan pada waktu pembuatan buku tanah hak tanggungan.¹¹² Dengan demikian, maka pemberi hak tanggungan tidak selalu harus orang yang berhutang atau debitur, tetapi bisa juga subyek hukum lainnya yang mempunyai kewenangan untuk dapat melakukan perbuatan hukum atas obyek hak tanggungannya. Contohnya pemegang hak atas tanah yang akan dijadikan

¹¹² Purwahid Patrik, *Op.Cit.*, h. 62.

jaminan, pemilik bangunan, pemilik tanaman dan/hasil karya yang turut dibebani hak tanggungan.

Menurut Pasal 9 UUHT disebutkan bahwa pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang merupakan pihak yang memiliki piutang. Pemegang hak tanggungan bisa berupa perseorangan atau badan hukum yang berupa lembaga keuangan yang berupa bank maupun lembaga keuangan yang bukan bank. Lembaga jaminan hak tanggungan tidak menganut unsur kewenangan dalam menguasai secara fisik serta mempergunakan tanah yang telah dijadikan jaminan, maka dari itu tanah tetap berada di dalam penguasaan dari pemberi hak tanggungan, kecuali dalam keadaan tertentu yang disebut di dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT. Pemegang hak tanggungan bisa dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan bisa juga oleh warga negara asing ataupun badan hukum asing.

3.2.2. Jaminan Fidusia Untuk Bangunan Di Atas Hak Atas Tanah

Lembaga jaminan yang digunakan atas kepemilikan bangunan yang terpisah dari kepemilikan tanahnya adalah jaminan fidusia. Fidusia atas bangunan bisa terjadi karena keberlakuan hukum tanah di Indonesia yang menganut prinsip pemisahan horizontal. Adanya azas tersebut memungkinkan terjadinya kepemilikan yang terpisah antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan. Apabila terjadi demikian, maka atas bangunan yang terpisah kepemilikannya tersebut dan didirikan di atas tanah hak yang tidak dapat

dibebani dengan Hak, dapat dibebani dengan Jaminan Fidusia. Jadi fidusianya hanya atas bangunannya saja sedangkan tanahnya tetap bebas.

Menurut asal muasal katanya, fidusia berasal dari kata *fides* yang artinya “kepercayaan”, pada hubungan hukum antara debitur pemberi fidusia dan kreditur penerima fidusia adalah suatu hubungan hukum yang berlandaskan kepercayaan. Pemberi fidusia dalam hal ini percaya bahwa kreditur penerima fidusia dapat mengembalikan hak milik yang telah diserahkan kepadanya, setelah debitur melunasi segala hutangnya dan kreditur juga percaya bahwa pemberi fidusia tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya dan mau memelihara barang tersebut selaku pemilik yang baik.¹¹³

Di Indonesia, lembaga jaminan fidusia diatur melalui peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya ditulis UUJF). Berdasarkan perumusan Pasal 1 angka 1 UUJF, dapat diketahui unsur-unsur fidusia sebagai berikut:

- a. pengalihan hak kepemilikan suatu benda;
- b. dilakukan atas dasar kepercayaan;
- c. kebendaannya tetap berada dalam penguasaan pemilik benda.

Oleh karenanya, dalam fidusia telah terjadi penyerahan dan pemindahan kepemilikan suatu benda yang hak kepemilikannya tersebut diserahkan dan dipindahkan kepada penerima fidusia, tetap dalam penguasaan pemberi fidusia. Dalam hal ini yang diserahkan dan dipindahkan itu dari pemberi fidusia kepada

¹¹³ Oey Hoey Tiong, *Fiducia sebagai jaminan unsure-unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, h. 21.

penerima fidusia adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang dijadikan sebagai jaminan, sehingga secara yuridis hak kepemilikan atas benda yang dijaminakan sudah beralih kepada penerima fidusia (kreditur). Sementara hak kepemilikan secara ekonomis atas benda yang dijaminakan tersebut tetap berada di tangan atau dalam penguasaan pemberi fidusia.

Senada dengan hal tersebut, **Sri Soedewi Masjchun Sofwan** yang menyampaikan bahwa keputusan dan pertimbangan dalam Hoge Raade 25 Januari 1929, antara lain menyatakan bahwa fidusia merupakan alas hak untuk perpindahan hak milik sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 639 KUHPerdara (Pasal 584 KUHPerdara). Namun demikian, kemungkinan perpindahan hak tersebut hanya ditujukan untuk pemberian jaminan, tanpa penyerahan yang nyata dari barangnya serta dalam perpindahan hak demikian tidak juga memberikan semua akibat-akibat hukum padanya seperti halnya yang terjadi pada peralihan hak milik yang normal.¹¹⁴

Cara penyerahan dan pemindahan kebendaan fidusia, dilakukan dengan *constitutum possessorium*, sebab kebendaan fidusia yang akan diserahkan dan dipindahtangankan tersebut, tetap berada pada penguasaan pemilik asal (pemberi fidusia). Asas *constitutum possessorium* yaitu suatu bentuk penyerahan dimana benda yang diserahkan tetap berada pada yang menyerahkan, karena yang diserahkan hanyalah hak kepemilikannya secara yuridis.¹¹⁵ Bentuk penyerahan *constitutum possessorium* ini dikenal dalam praktek di lapangan

¹¹⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit.*, h. 18.

¹¹⁵ Andreas Albertus, *Hukum Fidusia*, Selaras, Malang, 2010, h. 69.

sedangkan dalam ketentuan Pasal 612 KUHPdata dinyatakan bahwa penyerahan suatu benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata. Hal ini jelas bahwa KUHPdata tidak mengenal penyerahan dengan menggunakan cara *consitutum possessorium* ini, namun penyerahan *consitutum possessorium* ini dapat dilakukan secara sah karena pada dasarnya para pihak bebas memperjanjikan apa yang mereka kehendaki, sepanjang tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹¹⁶

Dengan adanya penyerahan hak kepemilikan atas kebendaan fidusia ini, tidak berarti kreditur penerima jaminan fidusia benar-benar menjadi pemilik kebendaan tersebut, meskipun dalam kedudukannya sebagai kreditur (penerima fidusia) maka dia berhak menjual kebendaan yang dijaminan tersebut seolah-olah dia adalah pemiliknya bila debitur (pemberi fidusia) wanprestasi. Faktor kepercayaan dalam “penyerahan hak milik secara kepercayaan” meliputi kepercayaan debitur kepada kreditur, bahwa penyerahannya hanya dimaksudkan sebagai jaminan saja, kepercayaan bahwa hak miliknya akan kembali setelah hutang-hutangnya dilunasi.¹¹⁷ Oleh karena itu, terhitung mulai saat ditandatanganinya perjanjian fidusia, debitur bukan lagi sebagai pemilik barang yang dijaminan/di-fidusia-kan, melainkan hanya sebagai peminjam belaka.¹¹⁸

¹¹⁶ Rahmadi Usman, *Op.Cit.*, h. 152.

¹¹⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Raja Grafindo, Jakarta, 2003, h. 178.

¹¹⁸ Rasjim Wiraatmadja, *Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan*, Mitra Karya, Jakarta, 1989, h. 34.

Berdasarkan perumusan ketentuan dalam Pasal 1 angka 2 UUJF, unsur-unsur dari Jaminan Fidusia dapat disimpulkan sebagai berikut :¹¹⁹

- a. Sebagai lembaga hak jaminan kebendaan dan hak yang diutamakan.
- b. Kebendaan bergerak sebagai obyeknya.
- c. Kebendaan tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan juga dapat menjadi obyeknya.
- d. Kebendaan menjadi obyek Jaminan Fidusia tersebut dimaksudkan sebagai agunan.
- e. Untuk pelunasan hutang tertentu.
- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.

Adapun asas-asas pokok dalam jaminan fidusia adalah sebagai berikut:

a. Asas Spesialitas (*Fixed Loan*)

Asas ini ditegaskan dalam Pasal 1 dan 2 UUJF. Obyek jaminan fidusia merupakan agunan atau jaminan atas pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya. Oleh karena itu, obyek jaminan fidusia harus jelas dan tertentu pada satu segi dan pada segi lain harus pasti jumlah hutang debitur atau paling tidak dapat dipastikan atau diperhitungkan jumlahnya.

b. Asas *Accessoir*

¹¹⁹*Ibid.*, h. 153

Asas ini dapat dilihat dari Pasal 4 UUFJ, dimana fidusia merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokok (*principal agreement*). Perjanjian pokoknya adalah perjanjian hutang, dengan demikian keabsahan dan pengakhiran perjanjian fidusia akan tergantung dari perjanjian pokoknya.

c. *Asas Droit de Suite*

Asas ini dinyatakan dalam Pasal 27 ayat (2) UUFJ, jaminan fidusia akan tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut, dalam tangan siapapun benda itu berada, kecuali keberadannya pada pihak ketiga berdasarkan pengalihan atau *cessie* berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara. Dengan demikian, hak jaminan fidusia merupakan hak kebendaan mutlak atau *in rem* dan bukan *in personam*

d. *Asas Preferen (Droit de Preference)*

Pengertian asas preferen atau hak didahulukan diatur dalam Pasal 27 ayat (1) UUFJ yaitu memberi hak didahulukan atau diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lain untuk mengambil pemenuhan pembayaran pelunasan hutang atas penjualan benda obyek jaminan fidusia. Hal ini berarti fidusia menerapkan asas *droitde preference* dan adagium '*first registered, first secured*' (*a fiduciaholder is entitled to obtain the first repayment from the sale proceeds ofthe secured object before other creditors*).¹²⁰

e. *Asas Publisitas (Publicity)*

¹²⁰ Iming M. Tesalonika, *Indonesian Security Interests*, Deltacitra Grafindo, Jakarta, 2001, h. 114.

Asas ini dapat dilihat dari Pasal 11 dan Pasal 12 UUF, dimana benda yang dibebankan dengan jaminan fidusia wajib untuk didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia, agar diketahui oleh umum, sehingga memenuhi asas publisitas dan mempunyai nilai pembuktian bagi pihak ketiga.¹²¹

Sebelum Undang-Undang Fidusia berlaku, pada umumnya benda yang digunakan obyek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang berupa benda dagangan, benda persediaan, piutang, peralatan mesin serta kendaraan bermotor. Sehingga dapat disimpulkan bahwa obyek jaminan fidusia terbatas hanya pada kebendaan bergerak saja. Untuk memenuhi adanya kebutuhan masyarakat yang terus menerus berkembang, obyek jaminan fidusia menurut Undang-Undang Fidusia diberikan pengertian yang luas, yaitu:

- a. Benda bergerak yang berwujud;
- b. Benda bergerak yang tidak berwujud;
- c. Benda tidak bergerak, yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan,

Dalam Pasal 1 ayat (4) UUF diberikan perumusan batasan yang untuk benda yang dapat dijadikan obyek jaminan fidusia. Dari rumusan tersebut obyek jaminan fidusia itu meliputi benda baik yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak selama benda tersebut tidak dapat dibebani dengan jaminan Hak Tanggungan atau hipotek. Ditentukan pula bahwa kebendaan tersebut harus

¹²¹ A. Hamzah dan Senjun Manullang, *Lembaga Fiducia dan Penerapannya di Indonesia*, In-Hill Co, Jakarta, 1987, h. 68

“dapat dimiliki” serta “dapat dialihkan”. Dengan demikian maka obyek jaminan fidusia meliputi :¹²²

1. benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum;
2. dapat atas benda berwujud;
3. dapat benda tidak berwujud, termasuk piutang;
4. dapat atas benda yang terdaftar;
5. dapat atas benda yang tidak terdaftar;
6. benda bergerak;
7. benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan;
8. benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hipotek.

Dengan kata lain, obyek jaminan fidusia bisa:

1. benda bergerak yang berwujud;
2. benda bergerak yang tidak berwujud;
3. benda bergerak yang terdaftar;
4. benda bergerak yang tidak terdaftar;
5. benda tidak bergerak tertentu, yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan;
6. benda tidak bergerak tertentu, yang tidak dibebani dengan Hipotek;
7. benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5, 6, 8 dan 9 UUF, maka para pihak yang terlibat dalam perjanjian Jaminan Fidusia adalah Pemberi Fidusia

¹²² Rahmadi Usman, *Op.Cit.*, h.177.

dan Penerima Fidusia. Sedangkan menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 5 UUJF, yang menjadi Pemberi Fidusia bisa orang perorangan atau korporasi pemilik barang yang menjadi obyek Jaminan Fidusia. Dari rumusan tersebut dapat diartikan bahwa dalam menjaminkan tidak harus debiturnya sendiri selaku pemberi fidusia, bisa juga dilakukan pihak lain yang dalam hal ini bertindak selaku penjamin pihak ketiga, yakni mereka yang menjadi pemilik obyek Jaminan Fidusia yang selanjutnya menyerahkan benda miliknya tersebut untuk dijadikan sebagai obyek jaminan Fidusia. Yang terpenting adalah Pemberi Fidusia haruslah memiliki hak kepemilikan atas benda yang akan menjadi obyek Jaminan Fidusia pada saat pemberian fidusia tersebut dilakukan.¹²³

Sesuai dengan UUJF, pembebanan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 5 ayat (1) UUJF. Selanjutnya berdasarkan Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUJF dilakukannya pendaftaran Jaminan Fidusia. Pendaftaran tersebut diatur dengan maksud dan tujuan untuk :¹²⁴

- a. memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan khususnya kepada kreditur lain mengenai benda yang dijaminan dengan Jaminan Fidusia;
- b. melahirkan ikatan Jaminan Fidusia bagi kreditur (penerima fidusia);

¹²³*Ibid.*, h. 185.

¹²⁴*Ibid.*, h. 200

- c. memberikan hak diutamakan kepada kreditur (penerima fidusia) terhadap kreditur lain. Hal ini disebabkan karena benda tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia berdasarkan kepercayaan;
- d. memenuhi asas publisitas.

Untuk melaksanakan pencatatan Jaminan Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia menyediakan Buku Daftar Fidusia. Kewajiban menyediakan Buku Daftar Fidusia bagi Kantor Pendaftaran Fidusia ini, dinyatakan secara tegas dalam Pasal 13 ayat (3) UUJF yang menyatakan bahwa Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat adanya Jaminan Fidusia ke dalam Buku Daftar Fidusia ditanggal yang sama dengan tanggal diterimanya permohonan pendaftaran. Dari Pasal tersebut dapat diketahui bahwa pencatatannya dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut. Pejabat Pendaftaran Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia yang bersangkutan, akan mencatat semua data yang berkaitan dengan pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut dalam Buku Daftar Fidusia.

Tujuan pendaftaran akta fidusia adalah untuk memenuhi asas publisitas dan keterbukaan. Dengan demikian, segala keterangan mengenai obyek jaminan fidusia yang berada pada kantor pendaftaran fidusia bersifat terbuka untuk umum. Tujuannya adalah sebagai jaminan kepastian terhadap kreditur lainnya mengenai kebenaran benda yang dibebani dengan jaminan fidusia tersebut.

Lahirnya hak fidusia disebutkan dalam Pasal 14 ayat (3) UUJF yaitu terhitung sejak tanggal pencatatan Jaminan Fidusia ke dalam Buku Daftar Fidusia. Dengan demikian, hak fidusia akan tergantung dari tanggal pendaftaran

(pencatatan) pada Buku Daftar Fidusia, bukan pada saat terjadi pembebanan fidusia dengan dibuatnya Akta Jaminan Fidusia. Sementara berdasarkan Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28 UUF, apabila suatu obyek jaminan fidusia dibebani lebih dari satu perjanjian jaminan fidusia, hak mendahului diberikan kepada penerima fidusia yang lebih dahulu mendaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia (asas *first registered*).

Sebagai tanda bukti adanya Jaminan Fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia, untuk selanjutnya menyerahkan kepada Penerima Fidusia, Sertifikat Jaminan Fidusia tersebut pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia. Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam UUF, dapat disimpulkan adanya hak-hak pemegang fidusia (penerima fidusia) sebagai berikut:

a. Memperoleh penyerahan Hak Milik Secara Kepercayaan.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam bagian-bagian sebelumnya, kreditur (penerima fidusia) secara yuridis memperoleh penyerahan hak kepemilikan secara kepercayaan.

b. Mendapatkan Sertifikat Fidusia.

Penerima Fidusia mendapatkan Sertifikat Jaminan Fidusia dari Kantor Pendaftaran Fidusia setelah Jaminan Fidusia didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia dan dicatatkan dalam Buku Daftar Fidusia.

c. Melakukan eksekusi bila debitur wanprestasi.

Kreditur (penerima fidusia) berhak melakukan eksekusi terhadap Jaminan Fidusia apabila debitur melakukan wanprestasi.

Hak fidusia hapus secara hukum karena hal-hal sebagai berikut, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 25 ayat (1) UUJF :

- a. Hapusnya utang yang telah dijamin dengan fidusia;
- b. Pelepasan hak atas Jaminan Fidusia yang dilakukan oleh Penerima Fidusia;
atau
- c. Musnahnya benda yang dijadikan obyek Jaminan Fidusia.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Jaminan Fidusia, adanya Jaminan Fidusia tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia, dengan sendirinya atau otomatis Jaminan Fidusia yang bersangkutan menjadi hapus pula. Menurut penjelasan Pasal 25 ayat (1) UUJF, hapusnya utang di sini yang menyebabkan hapusnya Jaminan Fidusia antara lain karena adanya pelunasan hutang dan bukti hapusnya utang tersebut dibuat dalam bentuk keterangan dari kreditur.

Hapusnya Jaminan Fidusia karena pelepasan adanya hak atas Jaminan Fidusia dapat dilakukan atau bisa saja terjadi, karena pihak penerima fidusia sebagai pemilik atas hak fidusia tersebut, bebas untuk mempertahankan ataupun melepaskan haknya tersebut. Sedangkan mengenai musnahnya benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia akan berakibat pada hapusnya fidusia, karena tentunya sudah tidak ada manfaatnya lagi fidusia tersebut dipertahankan bila benda yang dijadikan obyek Jaminan fidusia sudah tidak ada lagi. Namun, kecuali diperjanjikan lain, musnahnya benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan

Pasal 25 ayat (2) UUF, yang menyatakan bahwa musnahnya benda yang dijadikan obyek Jaminan Fidusia tidak juga menghapuskan klaim asuransinya. Selanjutnya pada bagian Penjelasan Pasal 25 ayat (2) UUF dinyatakan bahwa apabila benda yang dijadikan obyek Jaminan Fidusia karena sebab apapun musnah dan benda tersebut telah diasuransikan, maka atas klaim asuransi tersebut akan menjadi pengganti atas obyek Jaminan Fidusia yang musnah tersebut.

3.3. Kedudukan Bangunan Sebagai Obyek Jaminan

Lembaga jaminan yang dipergunakan atas kepemilikan bangunan yang kepemilikan terpisah dari tanahnya adalah jaminan fidusia. Fidusia atas bangunan tersebut bisa terjadi karena hukum tanah di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal yang memungkinkan terjadinya kepemilikan yang terpisah antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan.

Menurut **Eman Ramelan**, secara hukum, lembaga jaminan untuk tanah dan bangunan yang dimiliki secara terpisah adalah berbeda. Hak Atas Tanah lembaga jaminannya adalah Hak Tanggungan, sedangkan untuk lembaga jaminan bangunan bisa dilakukan melalui Fidusia.¹²⁵ Jika terjadi kondisi demikian, maka atas bangunan yang kepemilikannya terpisah tersebut serta didirikan di atas tanah hak yang tidak bisa dibebani dengan Hak Tanggungan, maka bisa dijamin dengan Jaminan Fidusia.

¹²⁵ Eman Ramelan, "Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Tanah Nasional", Makalah, Pidato Pengukuhan **Guru Besar Ilmu Hukum Agraria Hukum Universitas Airlangga**, pada Sabtu 13 Desember 2008, h. 5

Pemberian jaminan fidusia berupa bangunan tersebut wajib memperhatikan beberapa hal penting, antara lain:

1. Harus terdapat persetujuan dari pemegang/pemilik hak atas tanah yang di bawahnya telah didirikan bangunan tersebut, yang isinya menyatakan:
 - a. Menyetujui adanya pemberian jaminan fidusia atas bangunan tersebut
 - b. Apabila terjadi adanya eksekusi jaminan, maka si pemilik tanah tidak akan mempersulit terjadinya proses eksekusi atas bangunan tersebut.
2. Harus dilengkapi dengan adanya Ijin Mendirikan Bangunan atas nama si pemberi fidusia yang dimiliki secara terpisah dengan kepemilikan atas tanahnya.
3. Dilengkapi dengan perjanjian atau kesepakatan bersama di antara pemilik lahan dengan si pemilik bangunan, yang menyatakan bahwa kepemilikan bangunan tersebut memang berada pada tangan pemberi fidusia sebagai pemilik bangunan yang sah.

Untuk sahnya suatu peralihan hak dalam hubungan hukum yang berhubungan dengan jaminan fidusia harus memenuhi persyaratan sebagai berikut ini :

1. Terdapat perjanjian yang *zakelijk* (hak kebendaan).
2. Adanya title untuk peralihan hak.
3. Adanya kewenangan untuk menguasai benda dari orang yang telah menyerahkan benda.

4. Cara tertentu untuk penyerahannya, yaitu dengan cara “*Constitutum Possesorium*” yang mengandung arti bahwa penyerahan kepemilikan benda tanpa menyerahkan fisik benda sama sekali.¹²⁶

Jaminan fidusia menjadi salah satu bentuk sarana perlindungan hukum terhadap keamanan bank atau bagi perusahaan pembiayaan untuk memberikan kepastian bahwa debitur akan dapat melunasi hutangnya. Perjanjian jaminan fidusia bukanlah suatu hak jaminan yang dilahirkan oleh undang-undang, tetapi haruslah diperjanjikan terlebih dahulu diantara bank atau perusahaan pembiayaan dengan nasabah debitur. Oleh karena itu, fungsi yuridis pengikat jaminan fidusia lebih bersifat khusus apabila dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara.¹²⁷

Jaminan fidusia merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*. Sifat *accessoir* ini didasarkan pada Pasal 4 UUF yang menyatakan bahwa jaminan fidusia adalah perjanjian tambahan dari suatu perjanjian pokok yang melahirkan kewajiban bagi para pihak di dalamnya untuk memenuhi suatu prestasi. Perjanjian kredit (utang-piutang) yang adalah perjanjian pokok dengan perjanjian jaminan fidusia merupakan dua hal berbeda yang dituangkan dalam akta yang berbeda pula, namun saling memiliki kaitan dan tidak dapat terpisahkan satu sama lain.

¹²⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di Dalam Praktek dan Pelaksanaannya Di Indonesia*. Liberty, Yogyakarta, 1975, h. 26-27

¹²⁷ H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia, Suatu Kebutuhan yang Didambakan: Sejarah, Perkembangannya, dan Pelaksanaannya dalam Praktik Bank dan Pengadilan*, (Bandung: Alumni, 2006), h. 187

Untuk bangunan yang berada di atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah kota Surabaya dan telah diterbitkan IPT bisa diterima sebagai obyek jaminan bank karena bisa diikat dengan jaminan fidusia, hal tersebut berdasarkan Surat Edaran Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C.HT.01.10-22 tanggal 15 Maret 2005, yang isinya menyatakan bahwa bangunan berdiri di atas tanah hak milik orang lain yang tidak bisa dibebani dengan Hak Tanggungan, bisa dibebani jaminan fidusia, dengan syarat:

1. Ada bukti kepemilikan atas bangunan yang terpisah dari kepemilikan tanah.
2. Ada ijin dari pemilik tanah.¹²⁸

Berkaitan dengan penilaian untuk keperluan jaminan, maka berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI), bentuk *real property* yang bisa dinilai adalah tanah dan bangunan dengan sertifikat yang dapat dibebani hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah No.12 Tahun 1994, tanah berstatus surat hijau bisa dijadikan agunan hanya sebatas pada bangunannya saja dan pengikatannya dilakukan dengan cara menyerahkan hak kepemilikan atas bangunan tersebut atau disebut Fiducia (*Fiduciare Eigendom Overdraft/ FEO*) sesuai UUJF.

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 huruf c Perda No. 3 Th. 2016, disebutkan bahwa Pemegang IPT mempunyai kewajiban memperoleh persetujuan tertulis dari Kepala Dinas, apabila bangunan diatas tanah yang telah dikeluarkan IPT akan jaminan dari suatu hutang atau hendak dialihkan kepada pihak lain. Hal tersebut

¹²⁸Njo Anastasia, Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau *Jurnal Manajemen Dan Kewirausahaan*, Vol.8, No. 2, September 2006, h. 116-122

menegaskan bahwa tanah IPT atau surat hijau dapat dijadikan sebagai jaminan atas hutang pemegang IPT selama ada persetujuan dari Kepala Dinas.

Jaminan merupakan sumber terakhir untuk pelunasan kredit yang telah diberikan oleh bank kepada debitor lainnya jika ternyata sumber utama untuk pelunasan debitor berupa hasil laba dari perusahaan debitor sudah tidak mencukupi lagi untuk membayar kredit yang ada, maka hasil eksekusi jaminan tersebut diharapkan menjadi sumber alternatif pelunasan terakhir untuk kredit yang ada¹²⁹. Seringkali meskipun debitor telah diikat dengan suatu perjanjian kredit dengan kekuatan hukum yang berlaku dan sudah dilakukan analisis terhadap jaminan kredit yang ada, pemberian kredit dalam perbankan masih mengandung resiko kegagalan atas pelunasannya sehingga bank dalam praktek sering berhadapan dengan kredit bermasalah (kredit macet) dan membuat kinerja perbankan tidak selalu berjalan dengan lancar.

Dalam pemberian kredit, bank selalu memperhatikan Prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Conditions of Economy, dan Collateral*. *Character* (kepribadian) adalah penilaian terhadap kepribadian/watak calon debitor sehingga dapat dihindarkan memiliki debitor yang memiliki watak jelek. Watak jelek akan menimbulkan perilaku jelek seperti tidak mau membayar hutang, suka berjudi dan sebagainya. Dalam *capacity* (kemampuan) dinilai kemampuan bisnis dari calon debiturnya untuk memprediksi kemampuannya untuk melunasi utangnya. Penilaian akan *capital* (Modal) dari calon debitor sangat penting dimana dengan melihat

¹²⁹*Ibid*

permodalan atau kemampuan keuangannya terdapat korelasi langsung dengan tingkat kemampuannya dalam membayar kredit. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi) baik secara mikro ataupun makro menjadi faktor yang penting untuk dianalisis khususnya yang berhubungan secara langsung dengan bisnis dari calon debitur. Serta *collateral* (agunan) merupakan faktor yang tidak diragukan betapa penting fungsinya karena merupakan *last resort* bagi kreditur bila akan mengeksekusi suatu kredit macet.¹³⁰

Berdasarkan Pasal 1 ayat 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa Agunan merupakan jaminan tambahan yang diberikan oleh debitur kepada bank untuk pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan prinsip syariah. Agunan hanya sebagai salah satu syarat yang menjadi pertimbangan dalam pemberian fasilitas kredit. Pada sisi lain bank juga terlebih dahulu harus menilai watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari calon debitur. Dengan demikian maka agunan bukan sesuatu yang harus ada atau mutlak disediakan debitur. Namun agunan menjadi sarana terakhir dalam usaha pengembalian kredit jika terjadi kegagalan pembayaran kredit yang berasal dari *first way out*. Maka dari itu, nilai agunan menjadi sangat penting untuk dinilai sebagai indikator pembayaran kembali atas kegagalan pembayaran kredit.

Praktek penilaian untuk kepentingan agunan diatur pada beberapa Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 yang mengatur dua hal yaitu:

¹³⁰MunirFuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h.

1. Agunan untuk kepentingan jaminan kredit
2. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) sebagai bagian dari aktiva yang tertulis di neraca

Surat Hijau dapat dijadikan agunan kredit namun diperlukan analisa terlebih dahulu dari aspek kredit (5C) lainnya bukan hanya sisi sebagai jaminan saja. Penilaian penting dilakukan pada agunan dengan status surat hijau, karena properti yang akan dijadikan agunan haruslah mempunyai kualifikasi legalitas yang pasti, hak atas properti bisa dipindah tangankan dan juga dibebani hak tanggungan maupun jaminan semacamnya, status fisik mengenai properti dapat teridentifikasi dengan jelas serta properti tersebut mempunyai potensi pasar.

