

## Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Karanganyar

**Drajat Satrio Husodo**

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

**Noor Saptanti**

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Address: Jl. Ir. Sutami No. 36 Ketingan, Jebres, Surakarta, Jawa Tengah

Corresponding author: [drajatsatrio58473@gmail.com](mailto:drajatsatrio58473@gmail.com)

**Abstract:** *The provision of credit facilities in its development will always require collateral. This is due to the necessity of the Law, as well as for the security of the granting of credit, in the sense that the receivables from the bank will be guaranteed by the existence of collateral. Credit more often accepts collateral objects in the form of immovable objects, one of which is land rights because it is easy and certain in its execution. The purpose of this study was to determine the procedure for realizing credit with land collateral at BRI Karanganyar Branch Office, BRI Karanganyar Branch Office's actions against loans that fall into the doubtful category, and how to resolve if the credit in the doubtful category decreases in quality to the bad credit category. The results of this study are the procedure for realizing credit with land collateral at BRI Karanganyar Branch Office.*

**Keywords:** *Principle of Justice; Tax Collection; PBB Rural and Urban*

**Abstrak:** Pemberian fasilitas kredit dalam perkembangannya akan selalu memerlukan adanya jaminan. Hal ini disebabkan adanya keharusan dari Undang-Undang, serta demi keamanan pemberian kredit tersebut, dalam arti piutang dari bank akan terjamin dengan adanya jaminan. Kredit lebih sering menerima objek jaminan yang berupa benda tidak bergerak yang salah satunya adalah hak atas tanah karena mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur realisasi kredit dengan jaminan tanah di BRI Kantor Cabang Karanganyar, tindakan BRI Kantor Cabang Karanganyar terhadap kredit yang masuk kategori diragukan, dan cara penyelesaian apabila kredit yang masuk kategori diragukan tersebut menurun kualitasnya menjadi kategori kredit macet. Hasil penelitian ini adalah Prosedur realisasi kredit dengan jaminan tanah di BRI Kantor Cabang Karanganyar

**Kata Kunci:** Asas Keadilan, Pemungutan Pajak, PBB Perdesaan dan Perkotaan

### PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk hidup memiliki berbagai kebutuhan sebagai penunjang kehidupannya. Cita-cita masyarakat Bangsa Indonesia adalah untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur. Pembangunan nasional merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Dalam pelaksanaan pembangunan berarti kita tidak mungkin bisa lepas dari persoalan tentang modal. Seiring perkembangan ekonomi di lingkungan masyarakat mengakibatkan kebutuhan bagi masyarakat menjadi meningkat sehingga membuat masyarakat membutuhkan modal yang berupa uang. Uang bagi masyarakat adalah suatu kebutuhan utama sebagai penunjang kehidupan. Bekerja merupakan salah satu cara untuk bisa mendapatkan uang, dengan bekerja

keras masyarakat dapat menghasilkan uang untuk memenuhi kepentingan hidupnya. Tidak semua masyarakat memiliki keuangan yang berlebih karena modal adalah tujuan utama yang diperlukan untuk mengembangkan dan memperluas usaha-usaha yang sah, sehingga akan meningkatkan pendapatan masyarakat. Guna mencapai tujuan termasuk dibidang ekonomi dan keuangan (Penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan)

Atas dasar kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang belum dapat memenuhi kebutuhan tersebut maka membuat masyarakat banyak melakukan peminjaman uang kepada lembaga yang mampu memberi kredit yang akan digunakan untuk menambah modal kerja/usaha. Masalah yang dihadapi dalam berbagai usaha apapun tidak terlepas dari kebutuhan dana (modal), sehingga untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut, salah satu cara yang ditempuh adalah mengajukan kredit kepada lembaga perbankan.

Pembangunan ekonomi yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan dan kemakmuran bagi rakyat, tidak akan dapat diraih apabila tidak didukung dengan lembaga-lembaga keuangan, salah satunya adalah bank sebagai kunci penting dalam menggerakkan roda perekonomian. Sehingga guna mendorong meningkatkan kegiatan usaha, masyarakat dapat membuka pinjaman dengan jaminan harta oleh lembaga keuangan baik itu bank maupun non-bank. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam Pasal 1 ayat 2 terdapat pengertian bank yaitu : "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat bank". Terlihat usaha bank lebih terarah tidak semata-mata memutar uang untuk mencari keuntungan perusahaan, tetapi undang-undang menghendaki agar taraf hidup rakyat ditingkatkan.

## **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan permasalahan di atas, maka rumusan masalah dalam penulisan ini adalah Bagaimana prosedur pemberian fasilitas kredit dengan jaminan tanah di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Karanganyar?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian hukum adalah kegiatan yang dilakukan untuk memahami dan mengidentifikasi masalah-masalah hukum yang muncul. Dalam konteks penulisan hukum, penelitian ini melibatkan pendekatan empiris yang bersifat deskriptif, dengan wawancara

sebagai metode pengumpulan data. Sumber-sumber hukum yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan, jurnal, dan berbagai informasi lain yang dikumpulkan melalui studi pustaka.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Jaminan kredit adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Kelayakan usaha berupa arus uang usaha peminjam, namun ada kalanya bank membutuhkan agunan berupa asset untuk lebih meningkatkan keyakinan dari pihak bank. Bank harus memberikan penilaian yang seksama terhadap nasabah yang mengajukan kredit dengan prinsip kehati-hatian, yaitu:

### 1. Watak (*Character*)

Untuk mengetahui sifat-sifat positif atau negatif dari calon debitur, BRI Cabang Karanganyar melakukan survei, dan riset terhadap tingkah laku mengenai kemauan dan tanggung jawab atas kewajiban yang diperjanjikan. BRI perlu mengetahui keterbukaan, kejujuran ketekunan, kepribadian, sebagai pegangan moral calon debitur. Untuk memperoleh data seperti diatas BRI Cabang Karanganyar melacaknya data data sejarah hidup, surta keterangan pajabat (RT maupun RW dan Lurah)

### 2. Kemampuan (*Capacity*)

BRI Cabang Karanganyar menilai kemampuan mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usaha, kesungguhan melihat perspektif masa depan sehingga usaha pemohon dapat berjalan dengan baik dan mampu memberikan keuntungan.

Pemeriksaan usaha nasabah dilapangan bertujuan untuk memeriksa peralatan produksi seperti kendaraan, bangunan, sehingga mendapatkan informasi mengenai kekuatan perusahaan sekarang dan sector usaha yang dijalankan sehingga pihak bank dalam survei lebih berani menyakinkan dalam pemberian kredit terhadap calon nasabah.

### 3. Modal (*Capital*)

Pemohon kredit diisyaratkan memiliki modal sendiri, kredit dari BRI hanya berfungsi tambahan. Adanya motif diri sendiri dari pemohon menunjukkan bahwa pemohon adalah pengusaha yang dalam mengembangkan usahanya mendapatkan bantuan dari BRI.

Apakah perusahaan calon nasabah mempunyai modal yang cukup untuk dapat menjalankan usahanya, bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh calon nasabah, sampai sejauh mana modal usaha calon nasabaha dapat dituangkan dengan mudah dan cepat tanpa kehilangan nilainya.

#### 4. Prospek Usaha (*Condition*)

Situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan oleh BRI Cabang Karanganyar kepada pemohon kredit, apakah kondisi tersebut memungkinkan pemohon mendapat keuntungan yang diperhitungkan dengan menggunakan kredit tersebut.

Tindakan BRI Kantor Cabang Karanganyar tersebut sesuai dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dalam penjelasan Pasal 8 ayat 1 bahwa untuk memperoleh keyakinan, kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Hal tersebut berarti BRI Cabang Karanganyar telah memperhatikan unsur pengkreditan yang sehat dan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit.

Dalam hal ini penilaian yang dilakukan Account Officer (AO) penulis berpendapat agar diperoleh hasil yang optimal dari penilaian terhadap calon debitur, BRI Cabang Karanganyar harus mempunyai Account Officer yang berkemampuan mendengar dan mencatat fakta dan angka, mengevaluasi data yang diperlukan mengidentifikasi data dan membandingkan dengan kriteria yang dibuat, kemudian dikembangkan sehingga menjadi data riil yang lengkap dan akurat agar dalam pemilihan nasabah tidak salah memilih nasabah yang akhirnya melakukan wanprestasi.

#### 5. Agunan (*Collateral*)

Agunan jaminan berarti kekayaan yang dapat diikat dengan pembebanan Hak Tanggungan di atasnya guna pelunasan hutangnya. Pemeriksaan terhadap jaminan kredit yang berupa tanah meliputi lokasi tanah, bentuk tanah, ukuran tanah, batas tanah, taksiran nilai ekonomis, status kepemilikan juga diperlukan pemeriksaan, dokumen, status kelengkapan, dan keaslian, apakah tanah tersebut milik debitur sendiri, tidak dalam jaminan hutang lain, penilaian jaminan dilakukan oleh juru taksir BPN (Badan Pertanahan Nasional) nilai jaminan harus hampir daitas atau dibilang setara dengan jumlah kredit dan jika kredit telah diberikan maka setiap tahun ada pemeriksaan utang nilai jaminan oleh BRI.

Selanjutnya petugas marketing (*Account Officer*) membuat analisa kredit atau perhitungan kredit dari hasil analisa pemeriksaan lapangan. Agunan yang menjadi syarat dalam perjanjian kredit yang ada di kantor Bank Rakyat Indonesia dibedakan menjadi dua yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah agunan yang secara langsung dibiayai dengan kredit yang diberikan, dapat berupa tanah dan bangunan, mesin, dan

lain-lain. Sedangkan agunan tambahan adalah agunan yang tidak berkaitan secara langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang diberikan, dapat berupa aktiva tetap diluar obyek yang dibiayai, surat berharga, garansi resiko, jaminan pemerintah, jaminan dari lembaga penjamin dan lain-lain.

Prosedur kredit mencakup tentang ketentuan, syarat atau petunjuk yang harus dilakukan sejak diajukan permohonan kredit sampai dengan lunasnya suatu kredit yang diberikan oleh bank. Langkah yang lazim dalam perbankan adalah:

#### 1. Permohonan Kredit

##### a. Permohonan kredit baru

Calon debitur membuat pengajuan kredit terhadap bank yang mana pihak bank akan mengajukan fomulir permohonan kredit. adapun syarat-syarat dalam pengajuan kredit:

- 1) Fotocopy dokumen bukti kepemilikan jaminan
- 2) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- 3) Fotocopy Kartu Keluarga

Adapun isi dari permohonan kredit selain mencantumkan nama pemohon kredit atau nasabah, besar pinjaman kredit yang diinginkan, tujuan dan maksud untuk apa kredit itu dibuat mencantumkan hal-hal berikut:

##### 1) Jumlah kredit

Jumlah kredit adalah seluruh kredit yang telah dan akan diterima pemohon, sebagai contoh bagi pemohon yang membutuhkan tambahan kredit, maka harus disebutkan jumlah tambahan kredit tersebut serta jumlah keseluruhan yang telah diberikan oleh BRI

##### 2) Jenis kredit

Pinjaman Bank BRI adalah fasilitas pembiayaan dari Bank BRI untuk memenuhi kebutuhan nasabah beberapa pinjaman yang sering diajukan oleh kalangan nasabah seperti halnya Kredit Pengreditan ruamah (KPR),Kredit usaha rakyat (KUR), Kredit Usaha Pedesaan (KUPeDES) dan lain lain.

##### 3) Objek yang dibiayai

Sebagai dalam hal pembiayaan usaha harus tegas dengan disebutkan jenis kegiatan yang akan dibiayai, misalnya pembagunan gedung atau pabrik, penambahan mesin produksi sebagainya.

4) Jangka waktu

Jangka waktu kredit yang sesuai dengan kebutuhan kredit terutama berdasarkan objek yang hendak dibiayai

5) Alasan kebutuhan kredit

Alasan kebutuhan kredit diperlukan untuk membantu memberikan gambaran kepada perekomendasi dan pemutus kredit terhadap kebutuhan pemohon, misalnya apabila keperluan tersebut untuk pembiayaan usaha yang meningkat maka calon debitur harus menyebutkan alasan yang menyebabkan meningkatnya jumlah usaha tersebut. Alasan kebutuhan kredit harus didukung dengan suatu rencana usaha yang wajar, jauh dari motif spekulasi seperti pembelian tanah, penimbunan persediaan dan lain-lain.

b. Suplesi (tambahan plafon)

Penambahan plafon kredit dan jangka waktu karena usaha debitur sendiri meningkat dan dalam kondisi lancar tanpa menunggu kredit/pembiayaan lunas, Debitur boleh mengajukan tambahan plafon.

c. Deplesi (Penurunan/pengurangan plafond pinjaman)

Debitur membayar sebagian pokok kredit sehingga dapat mengurangi pokok pinjaman

d. Penggantian Agunan

Debitur mengganti agunan dengan agunan lain tetapi tidak mempengaruhi jumlah kredit dan jangka waktu perjanjian diawal.

e. Penarikan Agunan

Debitur menarik sebagian agunan tetapi pihak bank sebelumnya telah menilai agunan yang masih tersisa untuk bisa mengcover sisa pokok pinjaman

f. Perpanjangan Kredit

Debitur dengan persetujuan pihak bank debitur mengajukan permohonan perpanjangan jangka kredit, sebelum jangka waktu perjanjian semula berakhir

2. Analisa kredit

Analisa Kredit dan pemeriksaan usaha dan jaminan atau agunan, meliputi pemeriksaan dan pencocokan data yang diberikan/dikemukakan nasabah dengan kondisi usaha nasabah dilapangan/*on the spot* untuk perhitungan kapasitas nasabah, pengumpulan data nasabah yang diperoleh dari data internal maupun eksternal dalam hal ini termasuk data perbankan dari system OJK ( Otoritas Jasa Perbankan ) yang disebut Sistem Layanan Informasi Keuangan yang lebih dikenal oleh masyarakat umum dengan

istilah lama yaitu SID ( Sistem Informasi Debitur ), setelah itu akan dilakukan Analisa lebih lanjut yang kemudian akan dilakukan penginputan data dan pencetakan dokumen yang diperlukan untuk selanjutnya akan di serahkan kepada pihak operasional kredit yang akan di diperiksa mengenai kelengkapan dan keaslian dari dokumen pengajuan tersebut sebagai salah satu mitigasi resiko kredit sebelum dilakukan pengajuan putusan kredit.

Dalam hal pengecekan dokumen kredit tersebut dapat pula dilakukan pula pemeriksaan terhadap semua dokumen mengenai keaslian, keabsahan dan masa berlaku dari dokumen tersebut, salah satunya adalah pengecekan agunan kredit dalam hal ini Sertifikat Hal Milik ( SHM ) maupun Sertifikat Hak Guna Bagunan ( SHGB )

Dalam hal pengecekan tersebut pihak Bank akan melakukan Kerjasama dengan pihak Notaris setempat yang telah tercantum dalam Rekanan Bank terkait untuk dilakukan pengecekan mengenai keabsahan maupun tentang data dan posisi hukum mengenai Sertifikat tersebut demi keamanan kredit Bank.

Tujuan analisis kredit adalah memastikan bahwa pemohon pinjaman memiliki kemampuan dan kemauan untuk memenuhi kewajibannya membayar kembali pinjaman. Ini bukan hanya tentang jumlah pinjaman utama, tetapi juga bunga yang disepakati dengan kreditur (bank). Selanjutnya, analisis kredit juga bertujuan untuk memastikan bahwa pembayaran pinjaman aman dan akan dilunasi. Hal ini tentunya penting bagi bank untuk menghindari risiko kredit macet atau bad debt baik diukur melalui *Net Performing Loans* (NPL) maupun *Loan to Deposit Ratio* (LDR). Analisis kredit dilakukan oleh pihak bank untuk mencapai tujuan dari pinjaman yang diberikan Ini aman dan memiliki tujuan jelas. Aman di sini berarti kredit harus dikembalikan dengan tertib, teratur, dan tepat waktu, menurut kesepakatan antara pihak pemberi pinjaman maupun pencari pinjaman.

Menurut penulis, analisis kredit memegang peranan yang penting dalam keberlangsungan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank. Analisis kredit menjamin kedua belah pihak untuk memahami segala resiko yang mungkin timbul dan kemampuan dalam eksekusi kredit. Analisis kredit tidak hanya berfungsi sebagai sistem checking oleh pihak bank kepada nasabah. Lebih daripada itu, pihak nasabah juga kemudian dipahamkan mengenai resiko kredit yang nantinya akan diambil sebelum nantinya terjadi kesepakatan dalam perjanjian kredit.

Dalam tataran ideal, pemberian fasilitas kredit dengan menggunakan jaminan tanah yang diberikan oleh bank merupakan bentuk pelayanan bank kepada masyarakat untuk memperoleh Solusi akan keterbatasan finansial yang dialami. Hal ini tentu secara tidak langsung akan memengaruhi kondisi perekonomian masyarakat yang seakan ter-stimulasi

akan hadirnya fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak bank. Namun, segala bentuk fasilitas kredit tentu juga terikat akan potensi resiko yang mungkin timbul. Disinilah peran analisis kredit untuk mengukur kemungkinan keberjalanan kredit agar sesuai dan dapat dilaksanakan dengan sehat.

Menurut penulis, dalam prosesnya, analisis kredit memiliki tiga aspek fokus kajian, yakni: aspek hukum, aspek ekonomi, dan aspek sosial. Aspek hukum memegang peranan yang vital dalam pembahasan secara komprehensif mengenai validitas perjanjian kredit, perlindungan konsumen, dan penegakan hukum. Aspek ekonomi terfokus pada dampak pertumbuhan ekonomi, stabilitas keuangan, dan distribusi kekayaan. Sedangkan yang terakhir, yakni aspek sosial, memikirkan mengenai dampak sosial, kesejahteraan masyarakat, dan peran lembaga keuangan.

Aspek hukum yang membahas mengenai validitas perjanjian kredit dimaksudkan untuk menilai apakah perjanjian kredit yang dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia. validitas menjadi pintu seleksi pertama sebelum menginjak ke aspek selanjutnya dikarenakan legalitas hukum merupakan fundamental yang tidak bisa terbantahkan posisinya. lanjut atau tidaknya sebuah perjanjian kredit tentunya akan didasari dengan kesesuaian perjanjian dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Selanjutnya, dibahas mengenai perlindungan konsumen yang juga merupakan aspek hukum daripada fokus kajian analisis kredit. Perlindungan konsumen dapat diartikan sebagai serangkaian proses evaluasi dan pemetaan terhadap sejauh mana perjanjian kredit yang akan dilaksanakan dapat memberikan perlindungan kepada pihak konsumen, hal ini juga termasuk transparansi, ketentuan yang adil, dan hak-hak konsumen. Yang terakhir, dibahas mengenai penegakan hukum yang menjadi bagian daripada aspek hukum yang dikaji. Penegakan hukum diartikan sebagai analisis terhadap bagaimana sistem hukum menangani pelanggaran perjanjian kredit dan implementasi putusan pengadilan terkait dengan perjanjian yang dilaksanakan.

Aspek ekonomi dan aspek sosial membahas banyak hal mengenai dampak perjanjian kredit kepada masyarakat. Perjanjian kredit yang dilaksanakan tentunya berpotensi memberikan konsekuensi atas pertumbuhan ekonomi. hal tersebut harus dikaji mengingat pertumbuhan ekonomi merupakan aspek penting yang membangun masyarakat. Selaras dengan pertumbuhan ekonomi, turut dibahas juga mengenai stabilitas keuangan. Kajian mengenai stabilitas keuangan sangat penting untuk dilaksanakan mengingat dalam perjalanannya diperlukan kajian atas segala bentuk resiko keuangan yang mungkin timbul atas perjanjian kredit yang dilaksanakan. Aspek sosial berbicara mengenai dampak-



dampak sosial yang berpotensi untuk hadir, kesejahteraan masyarakat atas perjanjian kredit yang dilakukan, dan peran lembaga keuangan atas kesejahteraan masyarakat secara langsung.

### 3. Putusan kredit

Putusan kredit dalam hal ini oleh pejabat yang berwenang memutus kredit setelah apa yang telah dilakukan pihak seperti halnya survei maupun dalam analisa dan keputusan tersebut dapat berupa menyetujui ataupun menolak permohonan kredit tersebut.

Penolakan permohonan kredit dilakukan atas dasar permohonan kredit yang dianggap oleh pihak bank secara teknis tidak memenuhi persyaratan. Persetujuan permohonan kredit merupakan keputusan bank untuk mengabulkan Sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur.

Putusan kredit yang dilaksanakan merupakan kelanjutan dari proses Analisa kredit yang telah dilakukan. Putusan kredit juga dapat dimengerti sebagai sebuah kebijakan bank untuk mengabulkan atau menolak pengajuan kredit yang telah diajukan.

### 4. Penandatanganan akad kredit (Realisasi)

Sebelum adanya pencairan kredit maka terlebih dahulu nasabah akan melakukan penandatanganan akad kredit/perjanjian kredit yang selanjutnya akan dilakukan pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ataupun dengan Fidusia tergantung dari jenis agunan yang diagunkan

Penandatanganan akad kredit dilakukan setelah adanya persetujuan antara Bank dengan nasabah yang sebelumnya telah dilakukan penawaran putusan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang biasa disebut dengan istilah *Offering Letter* atau Surat Penawaran Putusan Kredit , penandatanganan akad kredit dilakukan antara Bank dengan nasabah secara langsung atau melalui notaris dengan akta notarial beserta pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan sendiri harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib dihadiri oleh pemberi dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi.

### 5. Pencairan kredit

Setelah melakukan akad antara nasabah dengan pihak bank dapat dilanjutkan dengan sesuai yang diinginkan nasabah dalam hal ini nasabah dapat melakukan penarikan dengan menggunakan dokumen penarikan yang oleh bank dapat diterima atau diakui sebagai perintah pembayaran.

## KESIMPULAN

Jaminan kredit adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit., bank harus memberikan penilaian yang seksama terhadap watak (*Character*), kemampuan (*Capacity*), modal (*Capital*), prospek usaha (*Condition of economic*) dan agunan (*Collateral*) agunan dibedakan menjadi 2 agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah agunan yang secara langsung dibiayai dengan kredit yang diberikan, dapat berupa tanah dan atau bangunan, mesin, piutang dagang/hak tagih, persediaan dan lain-lain. Agunan tambahan adalah agunan yang tidak berkaitan secara langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang diberikan , dapat berupa aktiva tetap diluar obyek yang dibiayai, surat berharga, garansi resiko, jaminan pemerintah, jaminan dari lembaga penjamin dan lain-lain prosedur kredit mencakup tentang ketentuan, syarat atau petunjuk yang harus dilakukan sejak diajukan permohonan kredit sampai dengan lunasnya suatu kredit sampai dengan lunasnya suatu kredit yang diberikan oleh bank, langkah dalam perbankan adalah: (1) permohonan kredit

(2) analisa kredit (3) putusan kredit (4) penandatanganan akad kredit (5) pencairan kredit

## DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, Komentor Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya, Cetakan I, Mandar Maju, Bandung, 1996.
- Effendi Perangin, Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit, Rajawali Pers, Jakarta, 1991
- Hasan Djuhaendah, 1998 “Hukum Jaminan Indonesia”. Dalam Seri Dasar Hukum Ekonomi 4, Proyek Elips, jakarta
- Hemansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014
- Lailatul Jamilah, 2015 “ Prinsip 5C Terhadap Penyaluran Kredit Modal Kerja PT Bank Rakyat Indonesia”
- M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Cetakan I, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007
- Muhammad Djumhana, 2000, Hukum Perbankan Di Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, Cetakan VI, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Noor Saptanti, 2004, “Penerapan Asas Spesialitas Dan Asas Publisitas Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Bekaitan Dengan Tanah”