

**FUNGSI JAMINAN DALAM PELAKSANAAN
PEMBERIAN KREDIT BERDASARKAN UU No. 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN¹
Oleh : Dhanty Ayudita Golonda²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana fungsi jaminan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan pemberian kredit berdasarkan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 dan kendala-kendala apa saja yang muncul bagi pihak kreditur dalam pelaksanaan haknya Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Fungsi jaminan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan pemberian kredit perbankan nasional, mengacu pada ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 khususnya Pasal 1 butir (1) UUHT yang mengatur bahwa "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. 2. Kendala-kendala yang muncul bagi pihak kreditur dalam pelaksanaan haknya berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu adanya keberatan atau perlawanan atas penyitaan yang diletakkan terhadap objek jaminan. Misalnya karena alasan besarnya utang yang belum pasti, ketidakjelasan status hukum kepemilikan objek jaminan, bahkan ada pihak ketiga yang berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Dapat juga pihak debitur atau pihak ketiga melakukan upaya hukum untuk menghambat proses eksekusi yang hendak dijalankan oleh KPN, dengan alasan debitur merasa dirugikan oleh kecurangan kreditur dalam menghitung angsuran utang. Adanya pihak-pihak yang mengajukan perlawanan pada

saat pihak bank membuat pengumuman lelang disurat kabar, dengan alasan tanah yang akan dilelang tersebut adalah milik pelawan.

Kata kunci: Fungsi Jaminan, Pemberian Kredit, Hak Tanggungan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Mengingat pentingnya kredit bagi pertumbuhan dan penguatan ekonomi nasional, maka tentu faktor keamanan dalam pemberian kredit harus juga diperhatikan oleh pihak bank. Memang untuk mengamankan pemberian kredit maka pihak bank mensyaratkan adanya jaminan atau agunan dalam pemberian kredit termasuk dilakukannya analisis kelayakan dalam pemberian kredit.³

Persyaratan akan adanya jaminan bagi pihak peminjam oleh pihak bank sebenarnya memiliki fungsi sebagai alat untuk penyelamatan kredit apabila dalam realisasi kredit nantinya, ternyata kredit tersebut bermasalah dan kemudian menjadi macet. Untuk itu guna mencegah macetnya kredit maka prosedur penilaian kredit perlu diterapkan secara hati-hati oleh pihak bank, sehingga kredit yang direalisasikan diharapkan dapat menjadi aman dan tersalurkan sesuai dengan tujuan bank.

Bagi nasabah peminjam kredit keamanan kredit yang diterima juga dapat memberikan manfaat tersendiri, karena nasabah bank sebagai debitur pada waktu jatuh tempo kredit tentunya dapat mengembalikan kredit yang dipinjam dan akan menerima kembali sertifikat agunan atau jaminan lainnya yang telah diberikan kepada bank sebagai persyaratan untuk memperoleh kredit. Pengamanan kredit bank, sampai saat ini banyak digunakan agunan, baik berupa benda-benda bergerak maupun tidak bergerak yang menjadi jaminan hutang debitur kepada kreditur, sebagai langkah lanjutan untuk memberikan kepastian hukum terhadap jaminan kredit, maka dipasanglah Hak Tanggungan terhadap jaminan.

Tata cara pemasangan Hak Tanggungan tidak boleh menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan melalui Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), mengingat keamanan terhadap fasilitas pinjaman yang telah

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Godlieb N. mamahit, SH, MH; Atie Olij, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101069

³ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung, 2003, hal. 6.

diberikan sangat penting, bagi kreditur terhadap jaminan debitur. Demikian juga bila dilihat pada UUHT, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan dengan lahirnya UUHT maka unifikasi Hukum Tanah Nasional menjadi tuntas, yang merupakan salah satu tujuan utama dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan pada UUHT, terutama pada Pasal 1 ayat (1) telah mengatur mengenai Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang dapat menjadi jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁴

Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan Hak Tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditur dan debitur, yang meliputi hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, jika debitur cidera janji.⁵

Secara hukum dapat dikatakan bahwa hukum tidak menghalangi seorang pemilik benda yang telah dibebani dengan suatu hak tanggungan untuk menjual agunan tersebut kepada pihak lainnya. Disisi yang lain melalui Hak Tanggungan telah diberikan hak bagi seorang kreditur untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain guna memperoleh jaminan pelunasan atas utang seorang debitur dari hasil penjualan suatu agunan tertentu yang pada agunan tersebut Hak Tanggungan itu dibebankan berdasarkan perjanjian suatu Hak Tanggungan antara kreditur dengan pemilik agunan. Uraian sebelumnya memberi gambaran bahwa ada pihak-pihak yang berhak

untuk melakukan perbuatan hukum pada pemasangan Hak Tanggungan atas suatu jaminan kredit.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah fungsi jaminan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan pemberian kredit berdasarkan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 ?
2. Kendala-kendala apa saja yang muncul bagi pihak kreditur dalam pelaksanaan haknya Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang fungsi jaminan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan pemberian kredit berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

PEMBAHASAN

A. Fungsi Jaminan Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Berdasarkan Ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Pemberian kredit adalah salah satu bentuk pinjaman uang. Dalam suatu pinjaman uang sering dipersyaratkan adanya jaminan utang yang dapat terdiri dari berbagai bentuk dan jenisnya. Mengenai penjaminan utang, dalam hukum positif di Indonesia terdapat berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur atau berkaitan dengan jaminan utang yang sering disebut dengan sebutan hukum jaminan. Ketentuan-ketentuan hukum jaminan yang berlaku memberikan pengaturan yang akan melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pinjaman uang dan jaminan utang tersebut.

Sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit perbankan, mengenai jaminan utang disebut dengan sebutan jaminan kredit atau agunan. Jaminan kredit umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Dari beberapa ketentuan yang berlaku di bidang perbankan dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit hamper selalu dipersyaratkan

⁴ Undang-Undang Hak Tanggungan, Ketentuan pada Pasal 1 ayat (1).

⁵ Pusat Bantuan Hukum, 2009, Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitor Cidera Janji. <http://pusatbantuanhukum.blogspot.co.id> Diakses tanggal 29 Agustus 2017.

pada setiap skim perkreditan. Tetapi sepanjang yang dapat diketahui tidak terdapat suatu alasan bagi bank untuk mensyaratkan adanya kewajiban (calon) debitur untuk menyerahkan (memberikan) sesuatu jaminan kredit, kecuali karena adanya ketentuan hukum jaminan yang berlaku, misalnya ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata⁶ tentang kedudukan harta pihak yang berutang sebagai jaminan atas utangnya. Bank mungkin saja dapat menyetujui pemberian kredit kepada debitur tanpa mensyaratkan penyerahan jaminan sepanjang memenuhi kelayakan dari berbagai aspek yang dinilainya.

Sehubungan dengan itu adanya persyaratan yang mewajibkan (calon) debitur untuk menyerahkan (memberikan) jaminan kredit, maka hal tersebut lebih berkaitan dengan fungsinya antara lain :⁷

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan jumlah yang relatif besar akan memengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank. Oleh karena itu, sekecil apapun nilai uang dari kredit yang telah diberikan kepada debitur harus tetap diamankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku. Khusus mengenai jaminan kredit, untuk pengamanannya dapat ditemukan baik pada tahap analisis kredit maupun melalui penerapan ketentuan hukum.

Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata sehingga merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu debitur ingkar janji kepada bank.

⁶ Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

⁷ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Cet. 4, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hal. 32.

Bila dikemudian hari debitur ingkar janji, yaitu tidak melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan pencairan (penjualan) atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil pencairan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.

Cara pencairan jaminan kredit tersebut wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini cara pencairan jaminan kredit terkait dengan berbagai hal, antara lain kepada pengikatannya melalui lembaga jaminan atau tidak melalui lembaga jaminan, kemauan debitur untuk bekerja sama dengan bank, bentuk dan jenis jaminan kredit, kemampuan bank untuk menangani pencairan jaminan kredit, dan sebagainya.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit sangat berkaitan dengan kepentingan bank yang menyalurkan dananya kepada debitur yang sering dikatakan mengandung resiko. Dengan adanya jaminan kredit yang dikuasai dan diikat bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana pada saat debitur ingkar janji.⁸

2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur

Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitur berupaya untuk melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.

Umumnya sesuai dengan ketentuan peraturan intern masing-masing bank, nilai

⁸ *Ibid*, hal. 35.

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

3. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan

Selain fungsi jaminan kredit, penguasaan dan pengikatan jaminan kredit secara sempurna terkait pula dengan ketentuan lainnya di bidang perbankan.⁹

Keterkaitan jaminan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, misalnya dapat diperhatikan dari ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang penilaian agunan sebagai faktor pengurang dalam perhitungan PPA, persyaratan agunan untuk restrukturisasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tambahan fasilitas kredit, penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen resiko kredit, dan sebagainya. PBI No. 7/2/PBI/2005 beserta perubahannya sebagaimana yang telah diuraikan di atas mengatur dalam sebagian ketentuannya tentang agunan sebagai faktor pengurang dalam pembentukan PPA, yaitu mengenai besarnya persentase nilai agunan sebagai faktor pengurang dan syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi masing-masing jenis agunan yang dijadikan faktor pengurang. Ketentuan PBI tersebut menunjukkan adanya fungsi dari jaminan kredit dalam pembentukan PPA yang dikaitkan dengan kualitas kreditnya.

Keterkaitan dengan ketentuan-ketentuan dari berbagai peraturan perundang-undangan tentang perbankan seperti yang tersebut di atas merupakan fungsi lain dari jaminan kredit dan mendukung keharusan penilaian jaminan kredit secara lengkap oleh bank sehingga akan merupakan jaminan yang layak dan berharga.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah yang

dimaksudkan sebagai pelunasan hutang tertentu, yang diberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu (kreditur pemegang Hak Tanggungan) dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya.

Hak Tanggungan ini lahir setelah keluarnya Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Sebelumnya, Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 lewat Pasal 57-nya memang mengamankan agar segera dibentuk suatu Undang-undang tentang Hak Tanggungan yang merupakan system jaminan hutang yang menjadikan tanah sebagai objek jaminan tersebut. Dan, sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, terhadap jaminan atas tanah yang berlaku adalah hipotik yang bersumber dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan *creditverband* berdasarkan S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S. 1937-190 di mana, baik hipotik maupun *credietverband* tersebut memang sudah berlaku sejak sebelum lahirnya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan dapat dilihat dari uraian di bawah ini, seperti yang diatur pada Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut :

Pasal 1 ayat (1) UUHT :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur lain”.

B. Kendala-kendala Yang Muncul Yang Muncul Bagi Pihak Kreditur Dalam Pelaksanaan Haknya Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Pelaksanaan hak bagi kreditur, dalam hal ini pihak perbankan terhadap agunan yang telah dipasang Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, adalah sangat penting. Pihak bank berkewajiban untuk

⁹ M. Bahsan, *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2003, hal. 12.

menjamin dana pihak ketiga yang telah diinvestasikan melalui bank, dapat dikembalikan sesuai yang diperjanjikan antara debitur dan kreditur melalui akad kredit yang telah ditandatangani bersama dihadapan Notaris.

Pelaksanaan hak bagi kreditur khususnya perbankan nasional, melalui eksekusi terhadap obyek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan, merupakan suatu bentuk penyelamatan terakhir yang dapat dilakukan oleh pihak kreditur apabila debitur telah cidera janji, dengan tujuan untuk memperoleh pelunasan utang-utang dari debitur kepada pihak kreditur.

Pasal 21 UUHT memberikan jaminan terhadap hak dari pemegang Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit artinya, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.¹⁰

Eksekusi terhadap agunan yang telah dipasang Hak Tanggungan, akan dilakukan oleh pihak bank apabila upaya-upaya yang telah dilakukan oleh pihak bank untuk penyehatan/mengembalikan kredit menjadi sehat tidak dapat dilaksanakan. Untuk melihat mengenai eksekusi terhadap obyek jaminan yang telah dipasang Hak Tanggungan, maka terlebih dahulu kita melihat pemasangan Hak Tanggungan oleh pihak bank. Pemasangan Hak Tanggungan tidak terlepas dari kegiatan-kegiatan seperti pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, dan untuk lebih jelasnya dapat dilihat ketentuan di bawah ini :

Pasal 10 UUHT¹¹

“(1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

(2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akte pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan per Undang-undangan yang berlaku.

(3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersama dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Di samping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong persertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).¹²

Terjadinya Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan berlangsung di dalam suatu proses, dimana proses itu sebagai berikut :

1. Fase pertama : Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak Tanggungan

Perjanjian ini bersifat konsensual *obligatoir* (*pactum de contrahendo*). Sifat *obligatoir* artinya mengandung kewajiban debitur untuk memberi (menyerahkan) obyek Hak

¹⁰ Pusat Bantuan Hukum, 2009. Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitor Cidera Janji. <http://pusatbantuanhukum.blogspot.co.id> Diakses tanggal 29 Agustus 2017.

¹¹ Pasal 10 Undang-undang Hak Tanggungan.

¹² Pengadilan Negeri Mungkid, 2015. Eksekusi Hak Tanggungan. <http://www.pn-mungkid.go.id/> Diakses tanggal 27 Agustus 2017.

Tanggungjawab kepada kreditur. Perjanjian ini mengandungi klausa untuk memberi Hak Tanggungan ini merupakan perjanjian perorangan (*persoonlijke overeenkomst*) dan merupakan perjanjian pokok (prinsipal).

Istilah "untuk" di sini secara teoritis menekankan pada adanya kewajiban (*obligation*) untuk mengadakan perjanjian pemberian Hak Tanggungan serta melakukan pendaftarannya.

1. Bentuk perjanjian

Di lihat dari sisi bentuknya, maka bentuknya ini bebas (*vormvrij*) dapat di bawah tangan atau akte otentik. Tergantung pada ketentuan hukum yang mengaturnya.¹³

2. Tempat mengadakan perjanjian

UUHT tidak membatasi bahwa perjanjian yang menimbulkan utang harus dibuat di Indonesia. Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT, mengatakan bahwa perjanjian utang tersebut dapat dibuat di dalam negeri maupun di luar negeri. Penjelasan ini hanya menentukan tentang perjanjian utang piutang saja, tidak perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Hal ini adalah logis, karena perjanjian pemberian Hak Tanggungannya harus diadakan di dalam negeri mengingat bentuk perjanjian itu harus dibuat oleh PPAT.

Perjanjian utang yang diadakan di luar negeri itu, dapat terjadi di antara orang perseorangan atau badan hukum asing. Sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT).

"Apa yang dimaksud dengan "dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia?". Apakah berarti proyek yang dibiayai dengan kredit tersebut harus berupa proyek yang didirikan di wilayah Republik Indonesia? Bila demikian pengertiannya, akan timbul masalah bagi perbankan.

Permasalahan itu ialah bahwa kredit yang diberikan kepada perusahaan Indonesia oleh bank asing yang berkedudukan di luar negeri atau sindikasi kredit internasional yang digunakan untuk membiayai investasi proyek-proyek di luar negeri menjadi tidak mungkin

dijamin dengan Hak Tanggungan atas tanah yang berada di Indonesia.

Bila UUHT diterapkan dengan sikap seperti itu, UUHT akan menghambat ekspansi perusahaan-perusahaan Indonesia untuk melakukan penanaman modal di luar negeri seperti yang akhir-akhir ini berlangsung misalnya, yang mulai dilakukan di Vietnam, Philipina, RRC dan Malaysia, juga di Kanada, Amerika Serikat dan Eropa. Hal ini mengurangi daya saing perusahaan-perusahaan di Indonesia di pasar global.

Konsep KUHPerdara, di dalam Pasal 1173 berbeda dengan UUHT sebagai berikut :

Pasal 1173 KUHPerdara

Tidak bolehlah berdasarkan suatu persetujuan (*hypothekacte*) yang dibuat di negeri asing, dilakukan pembukuan Hak Tanggungan atas benda-benda yang terletak di wilayah Indonesia, kecuali apabila di dalam suatu traktat telah ditentukan sebaliknya.

Sikap KUHPerdara ialah perjanjian pemberian Hak Tanggungannya dapat diadakan di luar negeri akan tetapi pendaftarannya tidak dapat dilakukan di Indonesia, jika hak tanah terletak dalam wilayah Indonesia ada traktat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Fungsi jaminan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan pemberian kredit perbankan nasional, mengacu pada ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 khususnya Pasal 1 butir (1) UUHT yang mengatur bahwa "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.
2. Kendala-kendala yang muncul bagi pihak kreditur dalam pelaksanaan haknya berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu adanya keberatan

¹³ Adrian Sutedi, *Loc.Cit*, hal. 50.

atau perlawanan atas penyitaan yang diletakkan terhadap objek jaminan. Misalnya karena alasan besarnya utang yang belum pasti, ketidakjelasan status hukum kepemilikan objek jaminan, bahkan ada pihak ketiga yang berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Dapat juga pihak debitur atau pihak ketiga melakukan upaya hukum untuk menghambat proses eksekusi yang hendak dijalankan oleh KPN, dengan alasan debitur merasa dirugikan oleh kecurangan kreditur dalam menghitung angsuran utang. Adanya pihak-pihak yang mengajukan perlawanan pada saat pihak bank membuat pengumuman lelang disurat kabar, dengan alasan tanah yang akan dilelang tersebut adalah milik pelawan.

B. Saran

1. Sebaiknya dalam proses pengikatan jaminan dan perjanjian kredit, pihak bank sebagai kreditur berhati-hati dan memastikan kepemilikan hak atas sertifikat tanah, serta persetujuan debitur terhadap besarnya bunga dan angsuran yang harus dibayarkan debitur, sehingga apabila memang jaminan harus dieksekusi, maka dalam proses eksekusi Penetapan Pengadilan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tidak akan menimbulkan keberatan atau perlawanan atas penyitaan yang diletakkan terhadap objek jaminan tersebut.
2. Untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemasangan Hak Tanggungan kepada pihak bank sebagai kreditur, maka Pemberian Hak Tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006.
- A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*, Cetakan 1, Mandar Maju, Bandung, 1996.
- Arie S. Hutagalung, *Condominium Dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2002.
- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.
- Frieda Husni Abdullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Jilid 1, Cetakan Pertama*, Ind.Hill-Co, Jakarta, 2002.
- Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Laksbang, PRESSindo, Yogyakarta, 2007.
- H. Salim, H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Indrawati Soeroso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, 2014.
- Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mariam Darus Badrulzaman, *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*, CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2002.
- _____, *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2003.
- _____, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Cet. 4*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.

- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer, Cetakan Ke-2, Edisi Revisi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 21-22. Lihat juga H.A. Chalik,-Marhainis Abdul Hay, *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*, Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta.
- _____, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan, Cetakan 1, Alumni*, Bandung, 1999.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, CV. Alfabeta*, Bandung, 2003.

Sumber Lain :

- Annur Muttaqin. 2006. *Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Kota Malang)*.
<https://www.researchgate.net/publication>
ion.
- Klinik Hukum. 2017. Perlawanan dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial - Bagian 2.
<https://www.awambicara.id/2017>
Diakses tanggal 27 Agustus 2017.
- Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11, 2000.
- Naning Inratni, *UUHT Menciptakan Unifikasi Hukum Tanah Nasional*, Suara Pembaruan 31 Maret 1996.
- Pengadilan Negeri Mungkid, 2015. Eksekusi Hak Tanggungan. <http://www.pn-mungkid.go.id/> Diakses tanggal 27 Agustus 2017.
- Pusat Bantuan Hukum, 2009, *Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitor Cidera Janji*.
[http://pusatbantuanhukum.blogspot.co](http://pusatbantuanhukum.blogspot.co.id)
.id Diakses tanggal 29 Agustus 2017.