

**PENGIKATAN JAMINAN KREDIT BANK
MELALUI LEMBAGA JAMINAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN¹
Oleh : Christo Tompodung²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengikatan jaminan kredit bank melalui lembaga jaminan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan bagaimana fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit oleh bank melalui hak tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pengikatan jaminan kredit melalui lembaga jaminan hak tanggungan oleh bank dalam pemberian kredit merupakan suatu keharusan sebelum debitur menarik dana kredit yang diterimanya sebagai bagian dari persyaratan administratif yang ditetapkan dalam peraturan intern bank, sebagai jaminan pelunasan utang debitur apabila debitur ingkar janji melalui pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT. 2. Fungsi jaminan kredit melalui hak tanggungan bagi debitur adalah bahwa dengan adanya jaminan kredit dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank sehingga dapat mengembangkan usahanya. Sedangkan bagi bank, bank mempunyai hak kebendaan terhadap objek jaminan, mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain, mempunyai kepastian hukum terhadap objek jaminan dan mempunyai kemudahan mencairkan objek jaminan.

Kata kunci: Pengikatan Jaminan, Kredit Bank, Lembaga Jaminan, Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenai uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk

mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Secara umum dapat dikatakan bahwa pihak peminjam meminjam uang kepada pihak pemberi pinjaman untuk membiayai kebutuhan yang berkaitan dengan kehidupan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan usahanya. Dengan demikian, kegiatan pinjam-meminjam uang sudah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat saat ini.³

Pinjam-meminjam uang dalam kegiatan perbankan di Indonesia disebut kredit. Salah satu kegiatan usaha yang pokok bagi bank konvensional adalah berupa pemberian kredit dan dikenal dengan sebutan kredit perbankan. Kredit perbankan disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Dalam pelaksanaan pemberian kredit perbankan tersebut biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, dan jaminan kredit. Dalam melayani anggota masyarakat yang memerlukan dana bank, masing-masing bank mempunyai berbagai skim kredit tersendiri sesuai dengan kebijakannya. Skim kredit yang ditawarkan bank kepada masyarakat memuat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh kredit yang diatur dalam skim kredit tersebut.⁴

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.⁵ Dalam kegiatan pinjam-meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Godlieb Mamahit, SH, MH; Dr. Olga A. Pangkorego, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101266

³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 1.

⁴ *Ibid*, hlm. 73.

⁵ *Ibid*, hlm. 74.

utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menegaskan bahwa, dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan debitur serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan hutang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dari pasal ini persyaratan adanya jaminan untuk memberikan kredit tidak menjadi keharusan. Bank hanya diminta untuk meyakini berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik debitur dan kemampuan dari debitur. Ukuran itikad baik sifatnya kualitatif tidak mudah untuk mengukurnya, sedangkan kemampuan dapat dianalisa dari pendapatan debitur dalam berusaha atau pendapatan dari pekerjaannya seorang pemohon kredit.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit, bank tetap meminta agunan dari pemohon kredit selain analisis itikad baik dan kemampuan pemohon kredit. Hal ini sesuai pasal 1 ayat 23 Undang-undang perbankan yang mengartikan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan tambahan ini berupa jaminan materiil (berwujud) yang berupa barang-barang bergerak atau benda tetap atau jaminan immateriil (tak berwujud).⁶

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka setiap debitur yang menjaminkan tanah dan atau bangunannya kepada bank sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya diwajibkan untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang

akan dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan tersebut pada kantor pertanahan tempat tanah tersebut didaftarkan.⁷

Hak tanggungan merupakan bentuk pengikatan jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah misalnya rumah atau bangunan lainnya oleh bank dalam pemberian kredit yang merupakan hal yang menarik untuk dibahas.

Dari uraian di atas telah mendorong penulis untuk menulis skripsi ini dengan judul : Pengikatan Jaminan Kredit Bank Melalui Lembaga Jaminan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengikatan jaminan kredit bank melalui lembaga jaminan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit oleh bank melalui hak tanggungan?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal.⁸ Pada penelitian hukum normatif acapkali hukum diharapkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁹ Untuk menghimpun data digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan, artikel-artikel hukum dan berbagai sumber tertulis lainnya.

PEMBAHASAN

A. Pengikatan Jaminan Kredit Bank Melalui Lembaga Jaminan Hak Tanggungan

⁷ Irma Devita Purnamasari, *Op-cit*, hlm. 40.

⁸ Aminudin, dan H. Zainal Abidin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 118.

⁹ *Loc-cit*.

⁶ Sutarno, *Op-cit*, hlm. 143.

Terhadap setiap objek jaminan kredit yang diserahkan debitur dan disetujui bank, harus segera diikat sebagai jaminan utang. Bank seharusnya mengikat objek jaminan kredit secara sempurna, yaitu dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan utang.¹

Pengikatan atau penguasaan jaminan kredit seharusnya dilakukan sebelum diizinkan debitur menarik dana kredit. Keharusan pengikatan dan penguasaan jaminan kredit merupakan bagian dari persyaratan administratif yang sudah diselesaikan sebelum kredit disalurkan dananya kepada debitur. Sehubungan dengan adanya persyaratan administratif yang ditetapkan dalam peraturan intern bank, untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan hendaknya bank tidak menyetujui permohonan penarikan kredit yang diajukan debitur sebelum seluruh persyaratan administratif diselesaikan oleh debitur, termasuk mengenai pengikatan dan penguasaan jaminan kreditnya.²

Sehubungan dengan fungsi objek jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit, pengikatan dan penguasaannya perlu diperhatikan oleh bank. Kedua hal yang saling berkaitan ini perlu diatur oleh peraturan intern masing-masing bank.

Cara pengikatan objek jaminan kredit yang secara umum akan mengamankan kepentingan bank adalah bila dilakukan melalui suatu lembaga jaminan. Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya terdapat empat lembaga jaminan yang dapat digunakan untuk mengikat jaminan utang, yaitu gadai, hipotek, hak tanggungan, dan jaminan fidusia.³

Masing-masing lembaga jaminan diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berbeda dan akan dapat memberikan kepastian hukum kepada kreditor dan pemilik objek jaminan utang. Peraturan perundang-undangan masing-masing lembaga jaminan menetapkan ketentuan mengenai tata cara pengikatan objek jaminan utang yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan objek jaminan utang.

¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 131.

² *Loc-cit.*

³ *Ibid*, hlm. 134.

Dalam hal pengikatan jaminan kredit melalui lembaga jaminan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, dalam Pasal 10 ditentukan :

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 akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak tanggungan sebagai jaminan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :⁴

1. Hak tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
2. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2).
3. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
4. Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir*.
5. Hak tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau yang akan ada.
6. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.
7. Hak tanggungan dapat dibedakan pada hak atas tanah saja.
8. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut hak di atasnya dan di bawah tanah.

⁴ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 154-156.

9. Hak tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dan hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan.
10. Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial.
11. Hak tanggungan mempunyai sifat spesialis dan publisitas.

B. Fungsi Jaminan Kredit Melalui Hak Tanggungan

Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam cedera janji.¹¹ Bila kredit yang diterima pihak peminjam tidak dilunasinya sehingga disimpulkan sebagai kredit macet, jaminan kredit yang diterima bank akan dicairkan untuk pelunasan kredit macet tersebut. Dengan demikian, jaminan kredit mempunyai peranan penting bagi pengamanan pengembalian dana bank yang disalurkan kepada pihak peminjam melalui pemberian kredit.

Praktik perbankan dapat diperhatikan tentang terjadinya penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang dilakukan untuk melunasi kredit macet pihak peminjam. Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya karena pihak peminjam tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit.

Hasil penjualan jaminan kredit akan digunakan untuk melunasi utang pihak peminjam kepada bank sehingga diharapkan akan dapat meminimalkan kerugian bank dan juga untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perbankan. Agar penjualan jaminan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan bank, perlu dilakukan upaya-upaya pengamanan antara lain dengan mengikat objek jaminan kredit secara sempurna melalui ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang lembaga jaminan. Beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lembaga jaminan menetapkan ketentuan-

ketentuan pengikatan jaminan secara sempurna dan merupakan bagian dari hukum jaminan. Di samping itu, dalam menerima jaminan kredit harus pula dipatuhi ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang termasuk dalam lingkup hukum jaminan yang mengatur, antara lain tentang prinsip-prinsip hukum jaminan, sifat, dan bentuk jaminan utang.

Jaminan kredit melalui hak tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, dibuat dalam bentuk sertifikat hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 14 UUHT yang menentukan, sebagai tanda bukti hak tanggungan, kantor perbankan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sertifikat hak tanggungan, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga apabila terjadi kredit macet maka bank dapat menjadi objek jaminan kredit untuk melunasi hutang debitur.

Fungsi jaminan kredit apabila dilihat melalui lembaga jaminan hak tanggungan, antara lain:¹²

1. Bank mempunyai hak kebendaan terhadap objek jaminan kredit.
2. Bank mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain untuk memperoleh pelunasan kredit dari hasil penjualan objek jaminan.
3. Bank akan mempunyai kepastian hukum terhadap pengikatan objek jaminan.
4. Bank mempunyai kemudahan untuk mencairkan objek jaminan.

Bank dapat menuntut pelunasan utang debitur dari barang yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit. Bank mempunyai hak tagih terhadap objek jaminan kredit selama kreditnya belum dilunasi oleh debitur. Berdasarkan hak tersebut bank dapat menuntut pencairan atas barang yang dijadikan sebagai jaminan kredit guna pelunasan kredit pada saat debitur ingkar janji.

Fungsi jaminan kredit bagi debitur dengan jaminan kredit dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.¹³ Keamanan

¹¹ M. Bahsan, *Op-cit*, hlm. 4.

¹² *Ibid*, hlm. 134-135.

¹³ H. Salim, H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di*

modal adalah dimaksudkan bahwa kredit atau modal yang diserahkan oleh kreditur kepada debitur tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikannya modal tersebut. Memberikan kepastian hukum adalah memberikan kepastian bagi pihak kreditur dan debitur. Kepastian bagi kreditur adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur. Sedangkan bagi debitur adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan. Di samping itu, bagi debitur adalah adanya kepastian dalam berusaha. Karena dengan modal yang dimilikinya dapat mengembangkan bisnisnya lebih lanjut. Apabila debitur tidak mampu dalam mengembalikan pokok kredit dan bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan.

Nilai benda jaminan itu biasanya pada saat melakukan taksiran nilainya lebih tinggi jika dibandingkan pokok dan bunga yang tertunggak. Namun, dalam kenyataannya seringkali jaminannya lebih rendah dari utang pokok dan bunga. Sehingga sulit untuk melakukan eksekusi oleh pejabat lelang mengalami kesulitan, karena nilai jual benda jaminan di bawah nilai utang pokok, dan bunga. Utang pokok dan bunga sebanyak Rp 10.000.000 tetapi nilai benda jaminan pada saat pelelangan sebanyak Rp 5.000.000. Di sini terjadi selisih sebanyak Rp 5.000.000. Apabila terjadi hal seperti itu, maka pejabat lelang melakukan penundaan terhadap eksekusi benda jaminan. Penundaan ini dilakukan sampai harga barang jaminan sesuai dengan jumlah utang yang seharusnya dibayar oleh debitur.

Bank mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain untuk memperoleh pelunasan kredit dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kredit bila debitur ingkar janji. Dalam ketentuan Pasal 1132 KUHPerduta ditetapkan tentang adanya kreditur yang didahulukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan perundang-undangan yang menetapkan hak didahulukan (hak diutamakan) kepada kreditur sebagaimana yang dimaksud oleh ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata adalah yang mengatur tentang lembaga jaminan, gadai, hipotek, hak

tanggungan, dan jaminan fidusia, dan dalam hal ini merupakan lembaga jaminan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang dalam ketentuannya menetapkan memberikan hak didahulukan kepada kreditur.

Bank akan mempunyai kepastian hukum terhadap pengikatan objek jaminan kredit. Dari ketentuan lembaga jaminan, terutama hipotek, hak tanggungan, dan jaminan fidusia, dapat diketahui mengenai kepastian hukum tersebut melalui pemenuhan asas spesialisitas dari asas publisitas. Asas spesialisitas adalah mengenai pengikatan pembebanan objek jaminan kredit melalui pembuatan akta di hadapan pejabat umum. Akta tersebut memuat hal-hal yang wajib dicantumkan dan atau diperjanjikan sebagai isi akta (misalnya untuk Akta Pemberian Hak Tanggungan ditetapkan adanya isi yang wajib dicantumkan dan yang diperjanjikan). Sementara itu, asas publisitas adalah berkaitan dengan pendaftaran pembebanan penjaminan utang tersebut kepada instansi yang berwenang sesuai dengan prosedurnya.¹⁴

Pembebanannya tercatat secara jelas dan dibukukan serta terbuka bagi umum. Kedua langkah dalam rangka pengikatan jaminan utang sebagaimana tersebut di atas adalah sebagaimana yang ditetapkan oleh ketentuan-ketentuan tentang pembebanan hak tanggungan dan jaminan fidusia. Dengan dipenuhinya kedua asas tersebut di atas, bank akan memperoleh kepastian hukum terhadap pengikatan jaminan kredit yang diterimanya dari debitur, termasuk terhadap pihak lain.

Bank mempunyai kemudahan untuk mencairkan objek jaminan. Terutama dalam ketentuan hak tanggungan dan jaminan fidusia diatur mengenai eksekusi atas objek jaminan bila debitur ingkar janji. Dari ketentuan yang terdapat pada kedua lembaga jaminan tersebut dapat diketahui cara-cara yang mudah untuk melakukan pencairan objek jaminan kredit bagi bank. Bila diperhatikan dari ketentuan hak tanggungan dapat diketahui jika debitur ingkar janji sehingga objek jaminan kredit harus dicairkan, dapat dilakukan eksekusi berdasarkan :¹⁵

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan

Indonesia. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 28.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 136.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 137.

atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 20 ayat (1) jo Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996).

- b. Hak pemegang hak tanggungan pertama tersebut wajib dicantumkan sebagai salah satu klausul pada bagian janji-janji dalam isi Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang ditetapkan oleh ketentuan pembuatan akta tersebut.
- c. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Berdasarkan titel eksekutorial tersebut bank mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk mengeksekusi objek jaminan kredit.

Selanjutnya, bila tidak ditempuh cara eksekusi, bank dapat melakukan penjualan secara di bawah tangan. Penjualan secara di bawah tangan atas objek jaminan kredit merupakan pilihan lain untuk penyelesaian kredit macet selama debitur, masih bersikap kooperatif dan mempunyai kemauan untuk menyelesaikan utangnya.

Cara-cara pencairan objek jaminan kredit melalui eksekusi telah banyak digunakan oleh bank-bank terutama dengan menggunakan titel eksekutorial melalui penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat. Akan tetapi, bagi bank yang berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan pertama sering ditempuh cara eksekusi dengan melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri yang dilaksanakan melalui bantuan kantor lelang negara (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau kantor lelang swasta. Kedua cara eksekusi tersebut dilaksanakan melalui pelelangan umum dan diumumkan melalui surat kabar sehingga diharapkan melindungi pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁶

Berbagai hal yang berkaitan dengan fungsi jaminan kredit melalui lembaga jaminan hak

tanggungan sebagaimana yang dikemukakan di atas hendaknya akan lebih mendorong bank untuk melakukan pengikatan objek jaminan kredit secara sempurna melalui lembaga jaminan yang sesuai dengan jenis objek jaminan kredit yang diterimanya.

Pengikatan yang tidak sempurna atau yang tidak menggunakan lembaga jaminan yang terkait akan mempunyai kemungkinan bermasalah pada waktu dilakukan pencairan atas objek jaminan kredit yang bersangkutan.

Jaminan ideal yang secara maksimal dapat menjamin bahwa kreditor memperoleh kembali uang yang dipinjamkannya harus memenuhi semua syarat sebagai berikut:¹⁷

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

Selain itu, jaminan kredit dimaksudkan haruslah juga *secured*, artinya jaminan kredit tersebut dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debiturnya, maka bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.¹⁸

Mengenai fungsi jaminan kredit baik ditinjau dari sisi bank maupun dari debitur dapat dikemukakan lebih lanjut sebagai berikut:¹⁹

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit.

¹⁷ Djoni S. Gazali dan Rahwadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 289-290.

¹⁸ Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, 2000, hlm. 58.

¹⁹ M. Bahsan, *Op-cit*, hlm. 103.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 138.

2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur.
3. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan.

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 apa pun 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.

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.²⁰

Selain itu, 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.²¹

Adapun kegunaan jaminan kredit tersebut, yaitu:²²

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar

kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

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 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 dikatakan mengandung risiko. Dengan adanya jaminan kredit yang sering dikuasai dan diikat bank melalui lembaga hak tanggungan berdasarkan UUHT pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana pada saat debitur ingkar janji.

Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank melalui lembaga hak tanggungan, 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 dijual oleh bank untuk melunasi hutang debitur.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengikatan jaminan kredit melalui lembaga jaminan hak tanggungan oleh bank dalam pemberian kredit merupakan suatu keharusan sebelum debitur menarik dana

²⁰ Kartini Muljadi, *Perjanjian Kredit dan Agunan*, Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 16-17.

²¹ M. Bahsan, *Op-cit*, hlm. 104.

²² Thomas Suyatno, dkk., *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 88.

kredit yang diterimanya sebagai bagian dari persyaratan administratif yang ditetapkan dalam peraturan intern bank, sebagai jaminan pelunasan utang debitur apabila debitur ingkar janji melalui pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT.

2. Fungsi jaminan kredit melalui hak tanggungan bagi debitur adalah bahwa dengan adanya jaminan kredit dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank sehingga dapat mengembangkan usahanya. Sedangkan bagi bank, bank mempunyai hak kebendaan terhadap objek jaminan, mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain, mempunyai kepastian hukum terhadap objek jaminan dan mempunyai kemudahan mencairkan objek jaminan.

B. Saran

1. Seharusnya bank dalam mengeluarkan kredit dengan jaminan hak atas tanah untuk mengamankan kepentingan bank, melakukan pengikatan jaminan kredit melalui lembaga jaminan hak tanggungan agar bank terhindar dari kerugian karena dana yang dihimpun oleh bank adalah dana dari masyarakat.
2. Sebaiknya bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat kecuali untuk Kredit Usaha Rakyat (KUR) mensyaratkan adanya jaminan kredit berupa sertifikat hak atas tanah supaya jaminan kredit tersebut dapat diikat dengan melalui lembaga hak tanggungan berdasarkan UUHT supaya dengan mudah dapat dijual apabila terjadi kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

- Aminudin, dan Abidin Zainal H., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Abdullah Thamrin dan Tantri Francis, *Bank dan Lembaga Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Abdurrahman A., *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.
- Anshori Ghofur Abdul, *Payung Hukum Perbankan Syariah*, University Press, Yogyakarta, 2007.
- Badruzaman Darus Mariam, *Benda-benda yang Dapat Diletakkan Sebagai Objek Hak*

Tanggungan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.

- Bahsan M., *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Ghazali S. Djoni dan Usman Rachmadi, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- H.S. Salim, H., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009.
- Hadisoeperto Hartono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Balai Aksara, Jakarta, 2004.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Isnaini Mochammad, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, 2006, hlm. 14.
- Kent P. Raymon, *Money and Banking*, McGraw Hill Book, New York, 1972.
- Muljadi Kartini, *Perjanjian Kredit dan Agunan*, Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 2009.
- Purnamasari Devita Irma, *Hukum Jaminan Perbankan*, PT Mizan Pustaka, Bandung, 2012.
- Sjahdeini Remy Sutan, *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 2009.
- Sofwan Masjchoen Soedewi Sri, *Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan*, Liberty Yogyakarta, 2002.
- Subekti R., *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2013.
- Suyatno Thomas, dkk., *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 1988.
- Untung Budi, *Kredit Perbankan Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, 2000.