

PERJANJIAN ASURANSI TERHADAP BARANG AGUNAN YANG TELAH DIBEBAHI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT

Ismayani¹, Fahrul Rizal²

Fakultas Hukum, Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia

ismayani2@gmail.com, fahrurizal875@gmail.com

Abstrak Pihak tertanggung dan pihak penanggung mempunyai hak-hak dan kewajiban masing-masing, pihak tertanggung harus melakukan pembayaran premi berdasarkan perjanjian atau kesepakatan bersama. Demikian juga pihak penanggung harus memberikan ganti rugi terhadap pihak tertanggung apabila terjadi suatu risiko dikemudian hari. Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan unsur esensial atau yang pertama untuk sahnya suatu perjanjian. Perumusan masalah penelitian ini adalah Bagaimana pengaturan perjanjian asuransi terhadap barang agunan yang telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit? Bagaimana pelaksanaan perjanjian asuransi terhadap barang agunan yang telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit? Dalam mengumpulkan data-data yang akan disusun dalam penelitian, penulis menggunakan metode pengumpulan data secara studi kepustakaan atau library resech. Dalam studi kepustakaan ini penulis mendapatkan bahan-bahan yang dibutuhkan dengan jalan mempelajari buku-buku, tulisan-tulisan dan produkproduk undang-undang yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan. Pengaturan perjanjian asuransi terhadap barang agunan yang dibebani Hak Tanggungan di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian (UU Perasuransian), serta diatur lebih lanjut oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Pengaturan asuransi untuk barang agunan yang dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit dilakukan dengan memasukkan janji mengasuransikan objek hak tanggungan ke dalam [Akta Pemberian Hak Tanggungan \(APHT\)](#). Perjanjian ini bertujuan untuk melindungi kreditor dari risiko kerugian jika terjadi kerusakan atau kehilangan pada objek jaminan, dan diatur dalam peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian dan KUH Perdata serta KUHD. Pelaksanaan perjanjian asuransi terhadap barang agunan yang dibebani Hak Tanggungan merupakan mekanisme penting untuk melindungi kepentingan kreditur (bank/lembaga pembiayaan) dan debitur dari risiko kerugian akibat kerusakan atau musnahnya agunan. Perjanjian Asuransi (Perjanjian *Accessoir*) merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian kredit dan Hak Tanggungan. Polis asuransi mencantumkan bahwa bank adalah pihak yang ditunjuk sebagai penerima pembayaran klaim (*loss payee clause* atau klausul penerima manfaat).

Kata Kunci : Perjanjian; Asuransi; Kredit.

Abstracts The insured and the insurer have their respective rights and obligations. The insured must pay premiums based on a mutual agreement. Likewise, the insurer must provide compensation to the insured if a risk occurs in the future. The agreement in an agreement is an essential or primary element for the validity of an agreement. The formulation of the research problem is: How is the regulation of insurance agreements for collateral that has been burdened with a mortgage as credit collateral? How is the implementation of insurance agreements for collateral that has been burdened with a

mortgage as credit collateral? In collecting data to be compiled in the research, the author used a data collection method through library research. In this literature study, the author obtains the necessary materials by studying books, writings and legal products related to the main problem. The regulation of insurance agreements for collateral goods burdened with Mortgage Rights in Indonesia is based on Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT) and Law Number 40 of 2014 concerning Insurance (Insurance Law), and is further regulated by the Financial Services Authority (OJK). The regulation of insurance for collateral goods burdened with mortgage rights as credit collateral is carried out by entering a promise to insure the object of the mortgage right into the Deed of Granting of Mortgage Rights (APHT). This agreement aims to protect creditors from the risk of loss in the event of damage or loss to the collateral object, and is regulated by laws and regulations such as Law Number 40 of 2014 concerning Insurance and the Civil Code and Commercial Code. The implementation of an insurance agreement for collateral encumbered by a Mortgage Right is an important mechanism to protect the interests of creditors (banks/financing institutions) and debtors from the risk of loss due to damage or destruction of the collateral. The Insurance Agreement (Accessoir Agreement) is an additional agreement (accessoir) to the credit agreement and Mortgage Right. The insurance policy stipulates that the bank is the designated party as the recipient of claim payments (loss payee clause or beneficiary clause).

Keywords: Agreement; Insurance; Credit.

PENDAHULUAN

Persetujuan atau perjanjian secara umum diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pengertian perjanjian itu sendiri, diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Jadi, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum adalah satu hubungan yang akibatnya diatur oleh hukum hal ini perlu diperhatikan sebab pergaulan sehari-hari terdapat berbagai macam hubungan yang akibatnya diatur oleh hukum. (Setijoprodjo 2008).

Pihak tertanggung dan pihak penanggung mempunyai hak-hak dan kewajiban masing-masing, pihak tertanggung harus melakukan pembayaran premi berdasarkan perjanjian atau kesepakatan bersama. Demikian juga pihak penanggung harus memberikan ganti rugi terhadap pihak tertanggung apabila terjadi suatu risiko dikemudian hari. Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan unsur esensial atau yang pertama untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Apabila salah satu sifat yang terdapat dalam Pasal tersebut tidak terpenuhi atau terjadi paksaan, kekeliruan, atau penipuan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Hal ini terjadi cacat dalam suatu perjanjian yang telah diperjanjikan terlebih dahulu oleh kedua belah pihak. Apabila kesepakatan tersebut dilanggar pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut agar pihak lainnya dikenakan sanksi atau hukuman. Karena asuransi adalah termasuk dalam perjanjian maka berlaku juga sanksi atau hukuman bagi yang melanggar dengan berdasarkan ketentuan pada Pasal 1 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, Pada

dasarnya ketentuan-ketentuan tentang perikatan dan perjanjian yang terdapat dalam buku III KUH Perdata dapat pula diberlakukan diperlakukan perjanjian asuransi.(Ismayani 2023).

Perjanjian Asuransi timbul dari Perjanjian Untung-untungan dalam bahasa belanda dikenal dengan istilah *konsovereenkomst*. Pengertian *konsovereenkomst* atau Perjanjian Untung-untungan terdapat dalam Pasal 1774 KUHPerdata adalah suatu perbuatan yang hasilnya, yaitu mengenai untung-ruginya baik bagi semua pihak maupun bagi sementara pihak, yang tergantung pada suatu kejadian yang belum pasti. Untuk sahnya perjanjian pertanggungan disamping harus memenuhi pasal 1320 perdata juga harus memenuhi ketentuan pasal 251 KUHD yang mengharuskan adanya pemberitaan tentang semua keadaan yang diketahui oleh tertanggung mengenai benda pertanggungan. Pasal 251 KUHD menentukan bahwa semua pemberitaan yang salah atau tidak benar atau menyembunyikan keadaan yang diketahui oleh si tertanggung, betapapun jujur itu terjadi pada pihaknya yang bersifat sedemikian rupa sehingga perjanjian tidak akan diadakan atau diadakan dengan syarat-syarat yang sama bilamana penanggung mengetahui keadaan yang sesungguhnya dari benda itu, menyebabkan pertanggungan itu batal.(Sinaga 2005).

Memiliki asuransi merupakan keputusan jangka panjang. Pasalnya, asuransi bertujuan untuk memberikan perlindungan finansial terhadap risiko yang terjadi pada masa depan. Oleh karena itu, Anda perlu melakukan beberapa langkah sebelum membeli asuransi. Salah satunya adalah memahami istilah asuransi agar lebih mudah ketika berkomunikasi dengan Mitra Bisnis *Agency*. Premi yang dibayarkan dikelola oleh perusahaan asuransi. Nantinya, premi yang terkumpul digunakan untuk membayar risiko yang dialami oleh nasabah yang bersangkutan. Selain itu, premi berfungsi sebagai penyeimbang asuransi agar sesuai dengan cakupan perlindungan yang dipilih oleh nasabah dalam polisnya.

Dalam konteks asuransi, klaim merupakan pengajuan permohonan dari nasabah terhadap perusahaan asuransi untuk memperoleh hak perlindungan sesuai dengan perjanjian yang berlaku dalam polis asuransi. Bahwa perjanjian asuransi antara dengan melalui menimbulkan hubungan hukum yang diwujudkan dalam suatu perjanjian (kontrak) dan diikuti dengan pembuatan akta perjanjiannya (polis), di mana dirumuskan syarat-syarat, kewajiban-kewajiban, dan janji-janji yang harus dipenuhi oleh setiap pihak sesuai dengan kedudukannya masing-masing sebagai tertanggung dan penanggung. Bagian dari hukum perjanjian atau hukum perikatan yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPdt), akan tetapi dalam kedudukannya sebagai perjanjian khusus asuransi diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Dagang (KUHD) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian, di mana peraturan tersebut memuat asas dan ketentuan-ketentuan sendiri yang berlaku sebagai kaidah hukum khusus di samping hukum perjanjian pada umumnya yang berlaku sebagai kaidah hukum umum.

Perjanjian antara pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi, untuk memberikan penggantian kepadanya karena kerugian, kerusakan/kehilangan keuntungan yang diharapkan, yang mungkin diderita dari suatu peristiwa yang tidak tentu (*evenemen*). 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). Bahwa hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama, Janji ini hanya berlaku untuk pemegang Hak tanggungan pertama saja. Apabila pemegang hak tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW dan pasal 11 ayat (2) j UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).(Destriana 2021).

Perkembangan dunia usaha yang sangat pesat kemajuannya dewasa ini membutuhkan modal yang besar dan dalam waktu yang singkat pula untuk mendukung perkembangan usaha yang dilakukan oleh pelaku bisnis. Salah satu sumber dana yang digunakan oleh pelaku bisnis dalam mengembangkan usaha bisnisnya adalah lembaga keuangan bank dengan melakukan suatu perjanjian kredit antara pelaku bisnis dengan bank sebagai kreditur. Dalam suatu perjanjian kredit dibutuhkan syarat dan ketentuan agar bank dapat menyetujui kredit yang diajukan oleh pelaku bisnis. Salah satu syarat untuk lebih memudahkan agar perjanjian kredit tersebut dapat disetujui oleh bank adalah dengan memberikan sejumlah barang agunan baik bergerak maupun tidak bergerak yang diikat dengan akte jaminan fidusia dan akte pemberian hak tanggungan. Pengikatan jaminan dalam suatu perjanjian kredit merupakan suatu syarat mutlak untuk keamanan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank dan juga kelancaran pembayaran kredit tersebut pada masa yang akan datang.(Suherman 2005).

Kredit yang diberikan oleh bank mempunyai resiko berupa kegagalan dan kemacetan dalam baik peminjam maupun pemberi pinjaman yang terlalu percaya tentang proyek-proyek investasi dan kemampuan mereka untuk membayar dan atau untuk menutup pinjaman mereka merupakan salah satu penyebab resiko kredit. Salah satu cara yang digunakan untuk memperkecil resiko adalah dengan memberikan jaminan dari debitur ke kreditur dengan jaminan yang diberikan, maka bank yakin bahwa debitur akan memenuhi prestasinya dikemudian hari sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit. Bagi debitur yang tidak memenuhi prestasinya, maka jaminan yang diserahkan akan menjadi hak bank sebagai ganti dari pelunasan hutang. Untuk menghindari kemungkinan rusak atau hilangnya barang yang dijadikan agunan akibat bencana alam atau kesengajaan dari pihak debitur, maka pihak bank selaku kreditur mengatisipasinya dengan cara menambahkan atau menyertakan perjanjian asuransi atas objek jaminan hak tanggungan yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit tersebut.(Siregar and Ismayani 2024).

Perjanjian untuk mengasuransikan barang agunan yang telah dibebani hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit dilakukan saat pengikatan atau penandatanganan perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak yakni pelaku usaha sebagai debitur dan bank sebagai kreditur. Pihak bank sebagai kreditur menyerahkan sepenuhnya terhadap debitur untuk memilih perusahaan asuransi yang akan digunakan dalam mengasuransikan barang agunan yang akan dijamin pada perjanjian kredit tersebut. Namun ada kalanya pihak bank sebagai kreditur telah menetapkan perusahaan asuransi sebagai tempat mengasuransikan barang agunan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Dalam hal pihak bank telah menetapkan sendiri perusahaan

asuransi sebagai tempat mengasuransikan barang agunan dari pihak debitur sebagai jaminan kredit, maka pihak bank memiliki kerja sama atau memiliki perusahaan lain sebagai korporasi dibidang asuransi. Dalam penelitian ini pihak bank menyerahkan sepenuhnya kepada debitur perusahaan asuransi sebagai tempat mengasuransikan barang agunan yang dijaminakan dalam perjanjian kredit tersebut.(Widyaswari, Dilaga, and Umami 2023).

RUMUSAN MASALAH

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pengaturan perjanjian asuransi terhadap barang agunan yang telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian asuransi terhadap barang agunan yang telah dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit?

METODE PENULISAN

Dalam mengumpulkan data-data yang akan disusun dalam penelitian, penulis mempergunakan metode pengumpulan data secara studi kepustakaan atau library resechr. Dalam studi kepustakaan ini penulis mendapatkan bahan-bahan yang dibutuhkan dengan jalan mempelajari buku-buku, tulisan-tulisan dan produkproduk undang-undang yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan.

Hasil Penelitian

Pengaturan Perjanjian Asuransi Terhadap Barang Agunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit

Perjanjian kredit dapat dilakukan secara lisan atau tertulis yang terpenting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH Perdata. Namun dari sudut pembuktian, perjanjian yang dilakukan secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern yang kompleks ini perjanjian lisan tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena perjanjian secara lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah dikemudian hari. Untuk itu setiap transaksi apapun haruslah dibuat secara tertulis yang digunakan sebagai alat bukti. Kita menyimpan tabungan atau deposito di bank maka akan memperoleh tabungan atau bilyet sebagai alat bukti. Untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti.(Agus 2012).

Dalam praktek bank ada dua bentuk perjanjian kredit yaitu :

- 1) Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan. Menurut Pasal 1874 KUH Perdata yang dimaksud akta di bawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantara pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti. Pengikatan yang dilakukan antara bank dan nasabah tanpa dihadapan notaris.⁵ Artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standard (standaardform) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan dahulu secara

lengkap, bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh baik tersebut termasuk jenis akta di bawah tangan.

- 2) Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau pengikatan yang dilakukan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Pasal 1868 KUH Perdata akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada bank untuk dirumuskan dalam akta notariil dimana notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak yang bersangkutan dalam bentuk akta notaris atau akta otentik.

Dengan demikian Perjanjian Kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, baik dengan akta di bawah tangan maupun akta notariil. Perbedaan kekuatan pembuktian perjanjian kredit secara notariil dan secara bawah tangan dapat disarikan sebagai berikut :(Jusuf 2003).

1. Perjanjian bawa tangan :
 - a) Jika salah satu pihak menyangkal tanda tangannya, maka pihak lain yang harus membuktikan bahwa tanda tangan yang disangkal itu adalah benar adanya.
 - b) Salah satu pihak dapat mengajukan alibi bahwa tanda tangan tersebut benar tanda tangannya tetapi pengisiannya diluar pengetahuannya, sehingga dipengadilan perjanjian kredit di bawah tangan tersebut hanya dipakai sebagai permulaan bukti saja, bukan merupakan alat bukti yang sempurna.
2. Perjanjian notariil :
 - a) Jika salah satu pihak menyangkal tanda tangannya maka pihak tersebut yang harus membuktikan bahwa tanda tangannya adalah tidak benar atau palsu.
 - b) Jika salinan otentiknya hilang, maka bisa dimintakan lagi kepada notaris yang bersangkutan. Bahkan apabila minatnya (akta asli) hilang, maka salinan otentiknya mempunyai kekuatan yang sama dengan minatnya.
 - c) Membuktikan kebenaran formal, dianggap benar bahwa pada pihak menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut dan material bahwa apa yang diterangkan dalam akta tersebut adalah benar dan tanggal akta mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Secara umum prosedur perjanjian kredit pada bank baik bank pemerintah maupun bank swasta dengan jaminan hak tanggungan adalah sama. Pengajuan permohonan kredit oleh calon debitur kepada kreditur, yang dalam hal ini adalah pihak bank, dilakukan dengan melalui tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Calon debitur mengajukan permohonan kredit dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan dan telah ditentukan oleh pihak bank dalam pengajuan kredit.
- b. Calon debitur mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh pihak bank. Setelah formulir diisi dengan lengkap dan benar, formulir tersebut kemudian diserahkan kembali pada bank.
- c. Pihak bank kemudian melakukan analisis dan evaluasi kredit atas dasar data yang tercantum dalam formulir permohonan kredit tersebut.
- d. Apabila terhadap hasil analisis dan evaluasi kredit calon debitur dinyatakan layak oleh pihak bank untuk memperoleh kredit, maka kemudian dilakukan negosiasi

antara kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan calon debitur. Negosiasi kredit ini antara lain mengenai batas maksimal pemberian kredit yang akan diberikan pihak bank kepada nasabah tersebut, keperluan kredit, jangka waktu kredit, biaya administrasi, denda, bunga dan sebagainya.

- e. Apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berupa surat pengakuan hutang dengan pengikatan jaminan, dalam hal ini berupa jaminan hak tanggungan dihadapan PPAT dan pejabat bank yang berwenang f. Setelah dilakukan pengikatan jaminan hak tanggungan dan PPAT telah memberikan keterangan bahwa calon debitur dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasikan pemberian kredit kepada calon debitur.

Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan berkas lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan berkas lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi di daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuannya untuk didaftarkan Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Berkas lain yang dimaksud di sini adalah meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek Hak Tanggungan.(Hermansyah 2005).

PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Saksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT. 9 Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan. Bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997. Disamping itu dalam praktek pelaksanaan asuransi barang agunan tersebut, perusahaan asuransi dalam mempromosikan produk-produk asuransinya kepada masyarakat, memiliki program potongan harga premi (discount) untuk menarik minat nasabah asuransi. Apabila terdapat potongan harga premi dalam pelaksanaan asuransi barang agunan tersebut, hal ini tidak diberitahukan kepada debitur.

Potongan harga premi yang seharusnya menjadi hak debitur tersebut, pada umumnya diambil atau menjadi hak milik bank kreditur. Karena dalam praktek pelaksanaan asuransi barang agunan tersebut, pihak perusahaan asuransi tidak menggunakan bukti tertulis dalam melaksanakan pemotongan premi. Pihak perusahaan asuransi melakukan pemotongan premi tersebut tanpa adanya bukti kuitansi yang menjadi alat bukti telah dilakukan pemotongan premi dari debitur tersebut. Pihak bank kreditur yang seharusnya memberitahukan mengenai pemotongan harga tersebut, juga tidak memberitahukannya, bahkan cenderung untuk menutup-nutupinya agar debitur tidak mengetahuinya. Sehingga pemotongan harga premi yang seharusnya menjadi hak milik debitur, diambil alih oleh pihak bank kreditur. Hal ini jelas telah melanggar hak-hak dari debitur.(Maeda and Hamzani 2023)

Debitur hanya diberitahukan mengenai kewajiban-kewajibannya saja dalam membayar premi asuransi, tanpa diberitahukan hak-haknya dalam memperoleh potongan harga premi, atau kemudahan-kemudahan lain yang menjadi hak debitur. Apabila debitur hendak melakukan tuntutan kepada pihak perusahaan asuransi mengenai pemenuhan hak-haknya tersebut, kedudukan debitur secara hukum lemah, karena tidak memiliki bukti-bukti tertulis yang otentik dalam mendukung tuntutannya tersebut. Oleh karena itu debitur dalam perjanjian kredit yang melakukan kewajiban mengasuransikan barang agunan miliknya, hanya bisa mematuhi ketentuan-ketentuan yang disyaratkan oleh pihak bank maupun pihak perusahaan asuransi yang pada umumnya adalah kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur tersebut. (Hartono 2001)

Debitur yang mengasuransikan barang agunan miliknya dalam perjanjian kredit bank yang tidak mematuhi kehendak pihak bank kreditur dalam penentuan perusahaan asuransi sebagai tempat mengasuransikan barang agunan milik debitur tersebut, maka konsekuensinya adalah permohonan kredit yang diajukannya pada bank kredit tersebut pada umumnya akan tidak disetujui/ditolak oleh bank kreditur. Oleh karena itu dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit pada bank dengan kewajiban mengasuransikan barang agunan yang dimiliki oleh debitur, pihak debitur tidak memiliki kebebasan dalam menentukan perusahaan asuransi yang dikehendakinya, karena penentuan/penetapan pemilihan perusahaan asuransi sebagai tempat diasuransikannya barang agunan milik debitur tersebut, sepenuhnya/mutlak menjadi hak dari bank kreditur.

Pelaksanaan Perjanjian Asuransi Terhadap Barang Agunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang yaitu dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan menjadi Hak Milik berakibat hukum hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah semula menjadi tanah negara, sebelum diberikan hak atas tanah baru yaitu Hak Milik. Dalam hal Hak Guna Bangunan tersebut telah dijadikan jaminan atas suatu utang tertentu dan dibebani hak tanggungan sedangkan masa berlakunya sudah mendekati habis, biasanya pemilik lebih memilih untuk meningkatkannya menjadi status Hak Milik daripada memperpanjang jangka waktu. Hak Guna Bangunan. Karena biaya peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik lebih murah jika dibandingkan perpanjangan Hak Guna Bangunannya. (Asyhadie 2005)

Dalam hal ini untuk memberi kepastian hukum kepada kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya, maka sebelum dilakukan perubahan HGB atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dibuatkan perjanjian Adendum atau surat pernyataan tertulis yang isinya menyatakan bahwa debitur berjanji serta menjalankan segala mekanisme dan prosedur terkait dengan pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap HGB dalam proses perubahan menjadi Hak Milik Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administrasi lain yang setingkat).

Selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta surat-surat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak

Tanggungan kemudian menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal yang dicatat pada buku Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke 7 (tujuh) setelah Kantor Pertanahan menerima secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku Hak Tanggungan yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Dari ketentuan tersebut maka pemberi Hak Tanggungan dilarang menjanjikan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila ia tidak mampu melunasi atau membayar utang-utangnya. (Anwar 2006)

Hal ini akan menyebabkan APHT batal demi hukum. Pemberian Hak Tanggungan diawali dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, yaitu:

1. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu;
2. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
3. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tertanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditur dapat memperjanjikan lain di dalam APHT, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditur.

Kemudian setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, maka sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Adapun isi sertifikat Hak Tanggungan adalah Buku Tanah Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur ialah menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditur sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam melakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan. Peran Notaris juga terletak pada tanggungjawabnya. Yaitu tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang terkait di akta tersebut bila dikemudian hari

terjadi sengketa di antara para pihak, maka yang menjadi acuan pejabat hukum yang berwenang cukuplah akta tersebut tanpa perlu memanggil kembali Notaris tersebut karena sudah terwakili dengan adanya akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Artinya, akta yang dibuat oleh Notaris tersebut haruslah dibuat secara benar agar menciptakan rasa aman terhadap para pihak sehingga semua dapat berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan. (Mashudi M 2007)

Pada umumnya pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah biasanya didahului dengan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang atau disebut juga dengan perjanjian kredit. Notaris Nayuti, SH lebih banyak membuat perjanjian kredit bank daripada perjanjian kredit di bawah tangan karena klien-kliennya mayoritas dan lebih sering melakukan perjanjian kredit bank dengan pinjaman yang tidak sedikit. Dalam hal membuat perjanjian kredit bank ini, Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank ini biasa disebut hubungan rekanan bank/Partner kerjasama. Adapun kriteria Notaris yang ditunjuk oleh bank sebagai partner kerjasamanya yaitu dilihat dari kinerja, reputasi, integritas, kode etik, pengalaman, jam kerja dan profesionalitas dari Notaris itu sendiri. Selain itu demi menjamin kepastian hukum antara Notaris dan Bank, ada pula perjanjian yang dibuat antara Notaris dan Bank dalam bentuk perjanjian kerjasama dimana salah satu isi perjanjiannya menjelaskan mengenai biaya-biaya pembuatan akta otentik yang dibutuhkan oleh bank.

Berikut adalah tata cara pelaksanaan pendaftarannya Hak Tanggungan :

- a. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Seorang PPAT melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan itu melalui beberapa tahap, di antaranya yaitu :
 - 1) PPAT melakukan persiapan pembuatan akta terlebih dahulu.
 - 2) Kemudian setelah pengecekan dinyatakan sesuai, pelaksanaan berikutnya adalah menentukan waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan untuk hadir dihadapan Notaris-PPAT.
- b. Setelah disepakati semua hal yang terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan ini maka akta akan dibacakan oleh PPAT dan dijelaskan isinya.
- c. Apabila seluruh isi akta sudah dipahami oleh para pihak baru dilanjutkan dengan penandatanganan oleh pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan, dua orang saksi, dan Notaris-PPAT itu sendiri.
- d. Ketentuan dalam hukum pertanahan kita menyebutkan bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) setelah ditandatangani maka dalam waktu tujuh hari kerja setelah itu sudah harus dilakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- e. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- f. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan

jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

- g. Sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada kreditor (bank) selaku pemegang Hak Tanggungan untuk disimpan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau yang disingkat dengan SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan. Pemberi SKMHT di sini adalah pemilik jaminan, ada kemungkinan sekaligus sebagai debitur tetapi bisa juga bukan debitur melainkan hanya sebagai pemilik jaminan. Sedangkan penerima SKMHT dipastikan adalah kreditor, tidak bisa orang perseorangan yang bukan kreditor. Dalam pelaksanaan di lapangan, tidak sedikit kreditor yang menggunakan SKMHT tersebut dengan alasan yang bermacam-macam. (Saputro and Silviana 2024)

Menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notariil atau akta PPAT. Adapun alasan pembuatan SKMHT dengan akta notariil yaitu dilihat dari kedudukannya dan objeknya tidak terbatas/nasional, karena letak tanahnya di luar tempat kedudukan PPAT-nya maka itulah alasan mengapa tidak dibuat dengan akta PPAT. Perbedaan SKMHT notariil dengan SKMHT PPAT dilihat dari Surat Keputusan Jabatannya yang disebutkan pada komparasi akta SKMHT dan dari cap/stempel jabatan. Terkait APHT sesuai pasal 1 ayat (5), dikatakan juga bahwa setelah perjanjian pokok diadakan, maka pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, APHT itu merupakan suatu bukti otentik yang dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT guna memberi kepastian hukum bahwa telah terjadinya pemberian hak tanggungan. (Abas, Salim, 2002 : 67).

Kegiatan yang berkaitan masalah tanah memang tidak pernah lepas urusannya dengan kantor pertanahan. Dalam hal pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan ini secara otomatis pasti ada hubungannya dengan kantor BPN. Sesuai UUHT jelas disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Namun pada kenyataannya di lapangan setelah mendaftar terkadang masih ada hal-hal yang harus diurus dan itu memakan waktu, misalnya saja objek Hak Tanggungan adalah hasil dari jual beli dan sertifikat tanah aslinya belum dibalik nama oleh pemiliknya, maka harus diproses balik nama terlebih dahulu. (Ismayani and Rizal 2023)

Biasanya proses balik nama ini bisa memakan waktu lebih dari 7 (tujuh) hari kerja. Sehubungan dengan terlalu luasnya wilayah kabupaten Banyumas ini pun dapat dijadikan alasan menumpuknya pekerjaan di kantor BPN yang menghambat kelancaran proses pengecekan serta pendaftaran Hak Tanggungan. Memang tidak sedikit sertifikat-sertifikat yang harus diproses oleh kantor BPN Banyumas ini. Hal ini yang membuat molornya waktu proses pengecekan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Selain itu juga sumber daya manusianya tidak memadai. Mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditor dan debitur dari kantor BPN memang sering terjadi di lapangan, hal ini biasanya terkait waktu pengerjaan yang molor dalam pengurusan mulai pendaftaran sampai terbitnya sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun alasan yang diberikan pihak BPN terkait molornya waktu ini dikarenakan banyaknya akta-akta atau berkas-berkas yang harus dikerjakan oleh staff-

staff BPN sertamengingat terbatasnya Sumber Daya Manusia dan sarana prasarana. Dengan demikian solusi yang digunakan adalah dengan menggunakan proses percepatan walaupun nantinya klien dari Notaris ini harus mengeluarkan biaya lebih demi lancarnya semua pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan tersebut. Kreditur dan debitur bahwa keberadaan UUHT ini diperlukan untuk menjamin kepastian hukum para pihak yang berkepentingan terutama dalam hal kegiatan perkreditan pembuatan SKMHT diperlukan apabila sertifikat rumah, jika debitur hak milik belum bersertifikat, sebaiknya diikat dengan SKMHT sekaligus dibuatkan sertifikat. Dalam hal pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke hak milik hak tanggungan belum atau tidak ada, Kantor Pertanahan tidak mungkin akan dapat melakukan proses penyalinan dan pencatatan buku-tanah hak tanggungan tersebut, oleh karena itu langsung dibuatkan sertifikat oleh notaris Bank.(Muzzaki and Machmud 2023)

Kendala sosiologis yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur bahwa pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat disebabkan Bank tidak memperhatikan aspek yuridis bila debitur wanprestasi, hal ini dikarenakan seringkali dijumpai tanah tersebut masih belum bersertifikat. Masyarakat hanya memegang Petok D, letter C sebagai bukti telah memiliki atas sebidang tanah, mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris ini dengan cara menjelaskan ke pihak bank Petok D atau Letter C bukanlah bukti hak atas tanah yang akhirnya tidak dapat dibebani hak tanggungan.

KESIMPULAN

1. Pengaturan perjanjian asuransi terhadap barang agunan yang dibebani Hak Tanggungan di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian (UU Perasuransian), serta diatur lebih lanjut oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Pengaturan asuransi untuk barang agunan yang dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit dilakukan dengan memasukkan janji mengasuransikan objek hak tanggungan ke dalam [Akta Pemberian Hak Tanggungan \(APHT\)](#). Perjanjian ini bertujuan untuk melindungi kreditor dari risiko kerugian jika terjadi kerusakan atau kehilangan pada objek jaminan, dan diatur dalam peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian dan KUH Perdata serta KUHD.
2. Pelaksanaan perjanjian asuransi terhadap barang agunan yang dibebani Hak Tanggungan merupakan mekanisme penting untuk melindungi kepentingan kreditur (bank/lembaga pembiayaan) dan debitur dari risiko kerugian akibat kerusakan atau musnahnya agunan. Hal ini memastikan bahwa kewajiban pelunasan utang tetap dapat dipenuhi meskipun terjadi bencana atau peristiwa yang tidak diinginkan pada agunan tersebut. Perjanjian Asuransi (Perjanjian *Accessoir*) merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian kredit dan Hak Tanggungan. Polis asuransi mencantumkan bahwa bank adalah pihak yang ditunjuk sebagai penerima pembayaran klaim (*loss payee clause* atau klausul penerima manfaat).

Daftar Pustaka

A. Buku

- Agus, Widjaja. 2012. *Asas Dan Prinsip Pelaksanaan Asuransi Indonesia*. Jakarta: Gunung Agung.
- Anwar, Yusuf. 2006. *Aspek-Aspek Hukum Keuangan Dan Perbankan Suatu Tinjauan Praktis*. Surabaya: Mitra Ilmu.
- Asyhadie, Zaeni. 2005. *Hukum Bisnis, Prinsip Dan Pelaksanaanya Di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Hartono, Sri Rezeki. 2001. *Hukum Asuransi Dan Perusahaan Asuransi*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Renada Media.
- Ismayani, I. 2023. "Rekonstruksi Regulasi Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi Berbasis Nilai Keadilan."
- Jusuf, Jopie. 2003. *Kriteria Jitu Memperoleh Kredit Bank*. Jakarta: PT. Alex Media Komputindo.
- Maeda, N A, and A I Hamzani. 2023. *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*. Penerbit NEM.
- Mashudi M, Ali Mochd Chaidir. 2007. *Hukum Asuransi*. Bandung : Mandar Maju.
- Setijoprodjo, Bambang. 2008. *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sinaga, Budiman N P D. 2005. *Hukum Kontrak Dan Penyelesaian Sengketa Dari Perspektif Sekretaris*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Suherman, Ade Maman. 2005. *Aspek Hukum Dalam Ekonomi Global*. Bogor: Ghalia Indonesia.

B. Jurnal

- Destriana, U. 2021. "Perlindungan Hukum Perusahaan Asuransi Sebagai Kreditur Terhadap Debitur Perorangan Yang Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht)." *Era Hukum Jurnal* 2
- Ismayani, I, and F Rizal. 2023. "Penyelesaian Jaminan Fidusia Akibat Debitur Yang Dinyatakan Wanprestasi." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 3 (1): 715–732.
- Muzzaki, I, and A Machmud. 2023. "Prosedur Pengalihan Cessie Dalam Perspektif Hukum: Akibat Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dan Perlindungan Debitur." *Binamulia Hukum* 12 (1): 143–159.
- Saputro, D M, and A Silviana. 2024. "Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan." *JURNAL USM LAW REVIEW* 7 (3): 1705–1718.
- Siregar, Y, and I Ismayani. 2024. "Tanggungjawab Pemberian Kredit Perbankan Dalam Suatu Perjanjian." *Journal Of Science And Social Research* 7 (2): 581–588.
- Widyaswari, D M, H Z A Dilaga, and A M Umami. 2023. "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. BPR Danayasa." *Private Law* 3 (2): 341–349.

Nama penulis pertama, nama penulis kedua dan seterusnya