

Akta Jual Beli Tanah sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah Jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

The Deed of Sale and Purchase of Land as an Object of The Guarantee Rights to
Dependents ss associated with The Act Number 4 Year 1996 About Land Rights Along
with The Objects Related to The Land Of Jo. Law No. 10 Year 1998 About Banking

¹Juwita Deka Putri, ²Lina Jamilah

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,*

Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

email: ¹juwitadepak@gmail.com, ²lina.jamilah@yahoo.com

Abstract. Dependent Rights Act and the Banking Act gives the opportunity to the public to be able to menjaminkan the land which has not been bersertipikat credit agreement with the binding rights of dependents. In practice the banks received collateral of land that has not been bersertipikat in the form of deed of sale and purchase of land does not proceed with the making of the Deed Granting the right of dependents. The purpose of this research is to know the deed of sale and purchase of land as an object of the guarantee rights dependent on Bank X based on the provisions in force and to know the legal protection to the lender over the deed of sale and purchase of land as an object of the guarantee rights dependents. This research method using normative juridical approach with secondary data. Specification descriptive research analytical and qualitative analysis of the juridical data. The results of research that the deed of sale and purchase of land, as the object of the guarantee rights dependent on Bank X has not been in accordance with the applicable provisions. In the credit agreement on Bank X with the guarantee deed of sale and purchase of the land, binding guarantees of his land are only made to the manufacture of SKMHT based on the provisions of article 15 paragraph (4) Act No. 4 of the year 1996 on the rights of a dependent. The lender did not get legal protection over the deed of sale and purchase of land, which guarantee the rights of a dependent object because it does not meet the provisions of article 13 of Act No. 4 of the year 1996 about Dependents, so that in the event the debtor tort the Bank is unable to perform the execution guarantee.

Keywords: Deed Of Sale And Purchase Of Land, The Right Of Mortgage Banking

Abstrak. Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Perbankan memberi kesempatan kepada masyarakat untuk dapat menjaminkan tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit dengan pengikatan hak tanggungan. Dalam praktiknya bank yang menerima jaminan tanah yang belum bersertipikat berupa Akta Jual Beli Tanah tidak dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui akta jual beli tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan di Bank X berdasarkan ketentuan yang berlaku dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur atas akta jual beli tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan data sekunder. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis dan Analisis data secara yuridis kualitatif. Hasil penelitian bahwa, Akta jual beli tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan di Bank X belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam perjanjian kredit di Bank X dengan jaminan akta jual beli tanah, pengikatan jaminan atas tanah nya hanya dibuat sampai pembuatan SKMHT berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kreditur tidak mendapatkan perlindungan hukum atas akta jual beli tanah yang dijadikan objek jaminan hak tanggungan karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga dalam hal terjadi debitur wanprestasi bank tidak dapat melakukan eksekusi jaminan.

Kata Kunci: Akta Jual Beli Tanah, Hak Tanggungan, Perbankan

A. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara yang akan menciptakan kemakmuran

dan keadilan sosial secara berkeseimbangan dan berkeadilan di segala bidang kehidupan dan

penghidupan rakyatnya.¹

Lembaga perbankan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Bank sebagai lembaga perantara keuangan, memiliki fungsi menghimpun dana dari pihak yang berkelebihan dana dan menyalurkan kepada pihak yang berkekurangan dana.² Salah satu bentuk penyaluran dana bank kepada masyarakat yaitu dilakukan dalam bentuk pemberian kredit. Pemberian kredit dapat dilaksanakan dengan adanya suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur.

Pemberian kredit harus didasarkan atas keyakinan bank berdasarkan kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar utangnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka bank harus melakukan penilaian yang seksama dengan memperhatikan watak, kemampuan, modal, prospek usaha debitur, serta jaminan.³

Objek jaminan utang yang lazim digunakan suatu utang piutang, secara umum jaminan kredit perbankan dapat terdiri dari barang bergerak, barang tidak bergerak dan jaminan perorangan.⁴ Jaminan yang diharapkan oleh bank sendiri adalah jaminan yang

berdaya guna dan dapat memberikan kepastian pada pemberi kredit agar mudah dijual atau diuangkan guna menutup atau melunasi hutang debitur.⁵

Tanah merupakan benda jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh perbankan. Sebab tanah, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.⁶

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁷

Undang-Undang memberikan pengecualian bagi hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan agunan dalam perjanjian kredit bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah. Kepemilikan hak atas tanah yang masih berupa girik, petuk, dan akta jual beli tanah dapat digunakan sebagai alat pembuktian pemilikan tanah yang kuat.

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui

¹ Lina Jamilah, "Asas Kebebasan Berkontrak Atas Perjanjian Standar Baku", *Syar Hukum*, Vol XIII, No. 1, Maret-Agustus 2012, Hlm. 227

² Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2016, Hlm.17

³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambhatan, Jakarta, 1995, Hlm. 32

⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hlm. 138

⁵ Ignatius Ridwan Widhyadharna, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1997, Hlm. 33

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 16

⁷ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, Hlm. 5.

akta jual beli tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan di Bank X berdasarkan ketentuan yang berlaku dan Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur atas akta jual beli tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan

B. Landasan Teori

Menurut para ahli hukum pada umumnya, perjanjian adalah hubungan antara satu orang atau lebih yang saling mengikatkan diri. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya.⁸ Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Pengertian agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu

kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berdasarkan Pasal 4 Undang – Undang Hak tanggungan mengatur mengenai objek hak tanggungan atas tanah sebagai berikut, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan 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 bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

Dalam Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan

C. Hasil Penelitian dan

⁸ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2014, Hlm. 78

Pembahasan

Akta Jual Beli Tanah sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan di Bank X berdasarkan ketentuan yang Berlaku

Menurut pendapat para ahli hukum pada umumnya, bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dengan mana saling mengikatkan diri. Suatu perjanjian akan mengikat dan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota. Pada praktiknya, perjanjian kredit, khususnya kredit mikro yang dilakukan di Bank X merupakan hubungan hukum antara pihak bank dengan debitur yang saling mengikatkan diri. Perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota yaitu dalam perjanjian telah dipenuhinya syarat-syarat perjanjian, dimana dalam perjanjian tersebut terdapat kesepakatan anantara pihak bank dengan debitur, adanya objek dari kredit tersebut berupa uang atau pembiayaan, serta sebab yang halal yaitu tujuan perjanjian kredit tersebut untuk pembiayaan modal kerja atau penunjang usaha debitur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan disebutkan bahwa, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi utangnya. Pada praktiknya, Perjanjian kredit Pada PT Bank X tersebut memerlukan adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur sebagai persyaratan permohonan kredit sebagai jaminan apabila dikemudian hari debitur tidak dapat memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya atau wanprestasi. Jaminan tersebut diperbolehkan untuk kredit mikro. Dalam hal ini bank lebih mengutamakan jaminan kebendaan

berupa tanah agar dapat diikatkan dengan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa objek yang dapat dijadikan Hak tanggungan yaitu tanah terdaftar yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menghendaki pembebanan hak tanggungan atas tanah yang belumbersertipikat. Mengenai tanah yang belum bersertipikat dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tapi pendaftarnya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan hak tas tanah yang bersangkutan.

Pada ketentuan internal Bank X yang tercantum dalam Pedoman Pemberian Kredit, dalam perjanjian kredit, debitur dapat memberikan jaminan berupa hak atas tanah yang sudah memiliki bukti kepemilikan tetap berupa Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha. Bank juga memungkinkan menerima jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat atau tanah kepemilikan adat dengan melampirkan Akta Jual Beli Tanah.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundangundangan. Dengan

demikian akta jual beli tanah merupakan akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Pada Praktiknya berdasarkan penelitian di Bank X, penggunaan SKMHT ternyata berbeda dengan yang diamanatkan dalam Undang-Undang. Pembuatan SKMHT tidak hanya dilakukan apabila debitur atau pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Notaris PPAT, tetapi SKMHT dibuat untuk digunakan sebagai pengikatan objek tanah yang belum bersertifikat dalam ini berupa Akta Jual Beli Tanah untuk mengikat jaminan atas tanah tersebut yang sedang dilakukan pendaftaran tanahnya. Dalam hal hadir atau tidak dapat hadirnya debitur, bank akan tetap menggunakan SKMHT untuk mengikat debitur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Namun dalam prakteknya, proses pembuatan sertipikat hak atas tanah tidak dapat ditentukan lamanya bahkan hingga bertahun-tahun. Sedangkan pengikatan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan setelah proses pendaftaran tanah selesai dengan kata lain telah ada sertipikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Sehingga Bank X tidak membuat APHT untuk selanjutnya dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Dari uraian tersebut dapat peneliti paparkan bahwa dalam

perjanjian kredit dengan jaminan akta jual beli tanah di Bank X, pengaturan yang dipakai sebagai dasar hukum akta jual beli tanah sebagai jaminan Hak Tanggungan tidak mengacu pada ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 bulan setelah diberikan. Dalam hal ini perjanjian kredit di Bank X dengan jaminan akta jual beli hanya diikat dengan SKMHT tidak dilanjutkan sampai pendaftaran Hak Tanggungannya.

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Akta Jual Beli Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Pada praktiknya dalam perjanjian kredit bank seringkali terdapat debitur yang tidak memenuhi prestasinya, maka dalam perjanjian kredit diperlukan adanya jaminan. Dalam hal debitur tidak mampu memenuhi segala prestasinya, maka debitur tersebut dikatakan cidera janji, dengan demikian diperlukan adanya suatu sarana perlindungan hukum bagi kreditur atas kredit yang diberikan kepada debitur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur tertentu lainnya. Keberadaan jaminan hak tanggungan memberikan kedudukan preferen terhadap

krediturnya terhadap pelunasan utang debitur, baik yang sudah ada maupun baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan perikatan bagi seseorang.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, khususnya kredit mikro pada Bank X, menghendaki adanya objek jaminan berupa tanah untuk dapat diikat dengan jaminan hak tanggungan. Dimana dalam ketentuan perjanjian jaminan tersebut bahwa benda yang diikat dengan hak tanggungan akan menjadi sarana pelunasan hutang debitur apabila debitur wanprestasi, dalam arti bank dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Praktik di Bank X, pada perjanjian kreditnya khususnya kredit mikro menerima jaminan hak atas tanah yang sudah memiliki bukti kepemilikan tetap berupa Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha. Bank juga memungkinkan menerima jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat atau tanah kepemilikan adat dengan melampirkan Akta Jual Beli Tanah. Pengikatan jaminan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan pemberian jaminan hak tanggungan.

Akta Jual Beli Tanah hanya merupakan bukti peralihan hak atas tanah, oleh karena itu terhadap jaminan berupa Akta jual Beli Tanah yang akan diikat dengan Hak Tanggungan dilakukan pendaftaran tanahnya di

Kantor Pertanahan sebelum diikat dengan hak tanguangan.

Dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Dalam penjelasan Pasal tersebut, salah satu asas hak tanggungan adalah publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga, serta untuk dapat melaksanakan eksekusi atas jaminan tersebut apabila debitur tidak cidera janji, eksekusi jaminan dapat dilakukan tanpa melalui jalur Pengadilan.

Pendaftaran Hak Tanggungan harus melalui tatacara yang diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (2) dan (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dijelaskan tata cara pendaftaran hak tanggungan yaitu pada tahap pertama pemberian jaminan harus didahului dengan perjanjian utang piutang yang merupakan perjanjian pokok dari perjanjian jaminan, selanjutnya dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Tahap kedua yaitu melakukan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.

Dalam praktiknya, terhadap jaminan Akta Jual Beli Tanah yang dalam perjanjian kredit di Bank X, tidak dibuatkan APHT untuk menerbitkan

sertipikat hak tanggungan, maka dalam hal debitur wanprestasi, kreditur tidak dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan karena tidak mempunyai kekuatan eksekutorial. Kedudukan kreditur menjadi konkuren.

Undang-Undang Dalam hal ini KUHPerdara telah memberi sarana perlindungan bagi kreditur, dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara disebutkan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Kemudian Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya, pendapatan, penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Dari uraian di atas dapat peneliti paparkan bahwa Kreditur dalam hal ini tidak mendapat perlindungan hukum karena tidak dipenuhinya ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan. Sehingga kedudukan kreditur menjadi konkuren artinya kreditur dalam pelunasan piutangnya tidak mempunyai kedudukan yang diutamakan dan mendapat pelunasan yang seimbang dengan kreditur-kreditur lainnya

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Akta jual beli tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan di Bank X belum sesuai dengan

ketentuan yang berlaku. Karena pengikatan jaminan atas tanahnya hanya dibuat sampai pembuatan Surat Kuasa Membebaskan.

Yang seharusnya menurut ketentuan Pasal 15 ayat (4)

2. Perlindungan hukum bagi kreditur atas akta jual beli tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan, tidak ada perlindungan hukumnya karena tidak terpenhuhinya ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka kreditur tidak dapat melakukan eksekusi karena tidak lahirnya sertipikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial.

E. Saran

Adapun saran yang dapat peneliti berikan, sebagai berikut:

1. Diharapkan lembaga perbankan dalam melakukan perjanjian kredit wajib taat kepada aturan hukum yang berlaku
2. Diharapkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menjalankan tugasnya dalam hal pembuatan sertipikat tanah dengan jangka waktu tiga bulan agar jaminan atas tanah yang belum terdaftar dapat langsung dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan

Daftar Pustaka

Buku

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambhatan, Jakarta, 1995.

M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo

Persada, Jakarta, 2007.

Ignatius Ridwan Widhyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1997.

Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2016

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
tentang Perbankan

Jurnal

Lina Jamilah, “Asas Kebebasan Berkontrak Atas Perjanjian Standar Baku”, *Syar Hukum*, Vol XIII, No. 1, Maret-Agustus 2012