

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

- a. Perjanjian kredit merupakan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak. Perjanjian obligatoir ini melahirkan hak pribadi (*persoonlijk recht*) yang menempatkan kedudukan kreditornya sebagai kreditor konkuren. maksudnya kreditor yang mempunyai kedudukan yang sama dengan kreditor lainnya.. Hal ini sesuai dengan pasal 1131 B.W. jo pasal 1132 B.W. jo Pasal 1136 B.W. Untuk meng-cover hal tersebut, maka dibuatlah perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa perjanjian pemberian jaminan antara lain berupa Hak Tanggungan yang tidak dapat berdiri sendiri karena lahirnya, keberadaannya atau eksistensinya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya sifat *accessoir* ini berdasarkan pada : Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji-janji yang berisi klausula *Negative Covenant* dan kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan yang akan dicatat dalam buku tanah. Klausula ini menjadikan pengikatan Hak Tanggungan menjadi sempurna. Hak atas tanah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan secara sempurna memberikan kekuatan hukum kepada kreditor karena tanah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tidak dapat dialihkan kepada siapapun baik jual beli, hibah, tukar menukar dan lain-lain, selain itu tanah jaminan tersebut tidak dapat disita (*conservatoir beslag*) dan

kreditornya memiliki Hak Preferent yaitu hak yang didahulukan atau diistimewakan pelunasannya dari hasil penjualan terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan.

- b.** Berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Untuk melakukan peralihan hak atas tanah, terdapat syarat-syarat formal yang harus dipenuhi, yakni syarat-syarat umum dan syarat-syarat khusus sesuai dengan jenis perjanjian. Jika syarat formal tidak terpenuhi maka PPAT tidak akan membuat akta peralihan hak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang masih menjadi obyek Hak Tanggungan yang dibuat tanpa persetujuan tertulis dari Bank selaku Kreditor pemegang Hak Tanggungan mengandung cacat dalam unsur obyektifnya. Sebab debitor yang secara sepihak, tanpa persetujuan pihak kreditor menjual tanah dan bangunan yang masih sebagai obyek Hak Tanggungan statusnya bukanlah sebagai subyek yang berwenang untuk melakukan transaksi jual beli, sehingga transaksi jual beli itu batal demi hukum. Jika perjanjian jual beli itu batal demi hukum, maka kedudukan pembeli sangat dirugikan karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak mempunyai akibat hukum yang dikendaki oleh para pihak, bahkan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, selain itu pembeli tidak dapat mengalihkan hak milik atas tanah tersebut ke atasnama dirinya karena beralihnya kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT bukan akta Notaris, dan karena bukti kepemilikan berupa sertifikat ada di tangan kreditor maka PPAT tidak akan bersedia membuat Akta Jual Beli. Hal ini sesuai dengan

pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta jika debitor wanprestasi dan pihak bank selaku pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi, maka pihak ketiga selaku pembeli hak atas tanah yang masih menjadi obyek Hak Tanggungan tidak dapat menuntut ganti rugi .

## 2. SARAN

- a. Untuk menjamin pengembalian hutang debitor kepada Bank apabila debitor wanprestasi, maka setiap pemberian kredit yang diwujudkan dalam Perjanjian Kredit dan diikuti dengan jaminan hak atas tanah yang diwujudkan dengan perjanjian pemberian jaminan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan selalu mencantumkan klausula yang berisi janji-janji atau pernyataan debitor dan atau pemberi Hak Tanggungan untuk tidak melakukan segala perbuatan yang dicantumkan di dalamnya, kecuali telah memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Bank selaku kreditor dan pemegang Hak Tanggungan. Klausula tersebut dikenal dengan *Negative Covenant*. Yang paling penting Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dan dicatat di buku tanah agar mempunyai kekuatan hukum. Sebab dengan didaftarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan dan dicatat dalam buku tanah maka klausula *Negative Covenant* ini menjadikan pengikatan Hak Tanggungan sempurna karena tanah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tidak dapat dialihkan kepada siapapun baik jual beli, hibah, tukar menukar dan lain-lain, selain itu tanah jaminan tersebut tidak dapat disita (*conservatoir beslag*) dan kreditornya memiliki Hak Preferent yaitu hak yang didahulukan atau

diistimewakan pelunasannya dari hasil penjualan terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan.

- b. Bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah yang masih menjadi jaminan kredit bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan sebaiknya sebelum melakukan transaksi meminta persetujuan tertulis terlebih dahulu kepada pihak bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan. Hal ini untuk kebaikan semua pihak terutama pihak Bank dan pihak pembeli. Karena apabila transaksi jual beli tanpa ijin bank tetap dilakukan, maka dapat mengakibatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut batal demi hukum. Jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli batal demi hukum, maka akan merugikan pihak pembeli karena perjanjian itu tidak mempunyai akibat hukum apapun bagi pembeli dan tentu saja peralihan hak atas tanah tidak akan terjadi.
- c. Pihak Notaris selaku pejabat umum yang membuat akta otentik, sekalipun diberikan kewenangan oleh pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang Jabatan Notaris, di mana Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yaitu akta yang tidak memenuhi syarat untuk dibuat oleh PPAT antara lain adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengenai tanah, namun Notaris harus tetap memperhatikan syarat umum dan khusus dibuatnya perjanjian tersebut. Syarat umum adalah syarat sahnya perjanjian, syarat khusus adalah syarat dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Untuk itu Notaris sebelum membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan obyek jaminan kredit wajib mengingatkan kepada pihak penjual untuk meminta persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kreditor dan apabila pihak penjual tidak bersedia untuk meminta

persetujuan tersebut maka Notaris wajib untuk menolak pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

