

Hak tanggungan yang tidak didaftarkan dan penggunaan perjanjian pengikatan jual beli sebagai dasar jaminan dalam perjanjian kredit bank: Studi Kasus Akta Perjanjian Kredit Bank oleh Notaris HY di Jakarta Selatan = Unregistered mortgage rights and the utilization of sale and purchase agreement as a basis for collateral in bank credit agreements: Case study of a Bank Credit Agreement Deed by Notary HY in South Jakarta

Amanda Willy, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920540339&lokasi=lokal>

Abstrak

Tulisan ini menganalisis bagaimana akibat hukum tidak didaftarkannya Hak Tanggungan sebagaimana yang dimuat dalam Perjanjian Kredit Nomor 16 yang membebankan hak tanggungan sebagai jaminan dan kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dijadikan sebagai jaminan oleh debitor Nona EF dan akibat hukumnya bagi Bank ABC sebagai kreditor. Tulisan ini disusun dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Pemberian jaminan hak tanggungan merupakan syarat penting dari sebuah perjanjian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) untuk melindungi kepentingan Bank. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah sebagai instrumen hukum nasional yang mengatur mengenai Hak Tanggungan menyebut pengikatan jaminan tersebut sebagai langkah terpenting, karena pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak lahirnya dari hak tanggungan. Namun dalam praktiknya terdapat perjanjian kredit yang tidak diikuti dengan pembuatan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk dikeluarkan sertifikat hak tanggungan dan dituliskan hak tanggungannya dalam buku tanah hak tanggungan. Tidak didaftarkannya hak tanggungan, berarti hak tanggungan belum lahir dan menyebabkan kedudukan bank hanya sebagai kreditor konkuren yang tidak memegang jaminan kebendaan. Selain itu, dalam perkembangannya, praktik penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit sering terjadi. Hak yang timbul dari PPJB adalah hak perorangan, bukan hak kebendaan sehingga belum terjadi peralihan hak sampai dilakukan Akta Jual Beli (AJB), maka debitor belum memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum seperti pemberian hak tanggungan sebagai jaminan kepada Bank untuk kreditnya dan bank tidak mempunyai hak untuk didahulukan dari kreditor lain atas penjualan jaminan.

.....This article examines the legal implications arising from the failure to register mortgage rights, as stipulated in Credit Agreement Number 16, where mortgage rights serves as collateral. The validity of the Sale and Purchase Agreement used as collateral by debtor, Miss EF and its legal ramifications for Bank ABC as a creditor are assessed using normative juridical research methods. The provision of mortgage rights as collateral is a crucial aspect of credit agreements to safeguard the interests of the Bank. Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serving as the national legal framework for mortgage rights, deems the registration of collateral as the pivotal step. Registration is an absolute prerequisite for the validity of mortgage rights. However, certain credit agreements lack a subsequent creation of a Power of Attorney to Grant Mortgage Rights (SKMHT)

and/or a Deed of Granting Mortgage Rights (APHT). These omissions, if not rectified through registration at the local land office to issue a Mortgage Rights certificate, mean the Mortgage Rights remains unestablished. Consequently, the bank assumes a position solely as a unsecured creditor without tangible collateral. Furthermore, in practice, the use of a Sale and Purchase Agreement (PPJB) as the foundation for transferring land rights to be utilized as collateral for mortgage rights in credit agreements is prevalent. The rights arising from the PPJB are individual, not material, until the execution of the Deed of Sale and Purchase (AJB). Consequently, debtors lack the authority to take legal actions such as granting mortgage rights as collateral to the Bank for credit, and the bank does not possess the right to prioritize over other creditors in collateral sales. This dual lapse underscores potential legal consequences for both parties involved in credit agreements.