
KEKUATAN HUKUM KLAUSULA ASURANSI DALAM AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN

Oleh
Kinaria Afriani

ABSTRAK

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak 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.

Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Klausula asuransi, Hak tanggungan

A. Pendahuluan

Perkembangan dunia yang sangat pesat pada saat ini tentunya harus disertai juga dengan percepatan pembangunan nasional yang merata dan adil di segala bidang, sehingga tercipta masyarakat yang adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Negara Republik Indonesia telah bebas merdeka dari jajahan pihak penjajah asing selama kurang lebih 70 tahun lamanya. Pada saat ini bangsa kita telah menjalani masa-masa pengisian kemerdekaan dengan melakukan pembangunan-pembangunan di segala bidang. Untuk mencapai hal tersebut, diperlukan kerjasama berbagai unsur-unsur pembangunan. Pemerintah Indonesia membuat Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) yang dituliskan dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025.¹⁾

Di dalam RPJPN terdapat rencana pembangunan nasional di berbagai bidang. Salah satu dari bidang yang giat di kembangkan pemerintah adalah bidang ekonomi

¹⁾ Dwi Sarjono. 2002. *Penegakan Hukum sebagai Salah Satu Pilar Pemulihan Perekonomian Bangsa*. Jurnal Universitas Paramadina. Vol. 1 No. 2.

.Keberhasilan suatu pembangunan tidak lepas dari masalah biaya.Biaya yang dibutuhkan untuk meningkatkan pembangunan dapat diperoleh dari berbagai sumber, misalnya melalui lembaga keuangan.

Peran Perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali melalui masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju arah yang lebih produktif. “Di Indonesia lembaga keuangan di bagi menjadi dua, yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan bukan bank. Lembaga keuangan bank, baik dari bank milik negara maupun dari bank swasta”,²⁾ keduanya dapat menyalurkan kredit kepada masyarakat untuk membiayai pembangunan nasional sehingga dengan bantuan biaya dari lembaga keuangan tersebut dapat tercipta pemerataan pembangunan di segala bidang.

Secara etimologi, istilah kredit berasal dari bahasa Romawi, yaitu *credere*, yang berarti kepercayaan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kredit adalah pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang merupakan Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pengertian kredit diatur dalam Pasal 1 butir 11 “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain atau kreditur, yang mewajibkan pihak lain atau kreditur tersebut untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Berdasarkan pengertian kredit di atas, dapat di ambil suatu kesimpulan bahwa kredit mempunyai peran penting untuk menunjang dan mewujudkan pembangunan yang adil dan makmur bagi seluruh rakyat Indonesia.Meskipun kredit sangat bermanfaat bagi kelancaran pembangunan, kredit juga dapat menimbulkan berbagai masalah.Permasalahan yang timbul merupakan risiko yang harus di terima. Dalam pelaksanaan kredit, kreditur harus memperhatikan asas-asas yang benar. Di dalam kitab undang – undang hukum perdata tidak ada ketentuan tentang bagaimana seharusnya bentuk suatu perjanjian.Artinya perjanjian dapat dituangkan dalam bentuk

²⁾ Mariam Darus Badruzaman, 1994.*Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, Hlm.105.

perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Di dalam perjanjian kredit juga tidak ada ketentuan bahwa perjanjian kredit harus dalam bentuk tertentu.³⁾

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada Formula 5C. Formula 5C tersebut yaitu : Character (Watak), Capacity (kemampuan), Capital (Modal), Conditions (kondisi ekonomi), dan Collateral (Jaminan).⁴⁾

Kredit yang diberikan oleh bank mempunyai risiko berupa kegagalan dan kemacetan dalam pelunasannya. Baik peminjam maupun pemberi pinjaman yang terlalu percaya tentang proyek-proyek investasi dan kemampuan mereka untuk membayar dan untuk menutup pinjaman mereka dan biaya yang sesuai dan tingkat suku bunga, merupakan salah satu penyebab risiko kredit. Salah satu cara yang digunakan untuk memperkecil risiko adalah dengan memberikan jaminan dari debitur kepada kreditur. Dengan jaminan yang diberikan, maka bank yakin bahwa debitur akan memenuhi prestasinya kemudian hari sesuai jangka waktu tertentu.

Menurut Effendi Perangin "Tanah yang paling umum dipergunakan sebagai jaminan adalah tanah",⁵⁾ sebab tanah pada umumnya mudah dijual atau dipindahtangankan, harganya terus meningkat, mempunyai bukti hak, sulit digelapkan, dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditur.

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sendiri harus melalui beberapa tahap, yaitu tahap permohonan kredit, analisis kredit, keputusan kredit, Perjanjian kredit, serta pengikatan jaminan yang disebut dengan pembebanan hak tanggungan. Walaupun demikian, bukan berarti Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tidak memiliki risiko. Barang – barang yang dapat dijadikan jaminan dalam transaksi bisnis dan atau utang piutang yang diberikan oleh pihak kreditur pada dasarnya nilai nominalnya harus diatas jumlah uang yang dijadikan transaksi bisnis dan

³⁾ Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, 2012. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 319.

⁴⁾ Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hlm. 59-61.

⁵⁾ Effendi Perangin. 1991. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta :Rajawali Pers, Hlm. 5.

atau utang piutang karena berguna untuk berguna untuk menghindari adanya kerugian bagi pihak kreditur, jika terjadi wanprestasi.⁶⁾

Nilai objek hak tanggungan dapat menyusut atau menurun jika mengalami suatu kerusakan atau musnah yang ditimbulkan oleh musibah atau malapetaka, seperti kebakaran atau malapetaka lain. Oleh karena itu bank dapat mengalihkan risiko tersebut dengan meminta barang jaminan (objek hak tanggungan) untuk diasuransikan.

Untuk menghindari kemungkinan rusak atau hilangnya barang yang dijadikan jaminan akibat bencana alam atau kesengajaan dari pihak debitur, maka pihak bank, selaku kreditur mengantisipasi dengan cara menambahkan atau menyertakan Perjanjian asuransi atas objek hak tanggungan. Objek yang dijadikan jaminan terlebih dulu dibebankan hak tanggungan. Perjanjian untuk mengasuransikan objek hak tanggungan ini dilakukan saat pengikatan atau Perjanjian kredit dilaksanakan.

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtanggankan. Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak Tanggungan ini mempunyai sifat *accessoir* atau Perjanjian ikutan, maksudnya Perjanjian jaminan utang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena sebelumnya didahului oleh Perjanjian pokok, yaitu Perjanjian utang-piutang.

Apabila Perjanjian pokok hapus atau batal, maka secara otomatis Perjanjian *accessoir* menjadi hapus pula. Dasar diadakannya Perjanjian asuransi ini adalah salah satu klausula yang terdapat pada APHT, yang di dalamnya menyebutkan, pihak pertama akan mengasuransikan objek hak tanggungan. Hal ini bertujuan untuk mengamankan objek yang menjadi jaminan kredit dari hal-hal yang dapat menyebabkan objek tersebut hilang, Akibatnya kredit tidak berjalan sebagai mana mestinya atau yang biasa disebut kredit macet.

⁶⁾ Sarwono. 2011. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 141.

Dengan ditandatanganinya APHT, maka klausula asuransi dalam APHT telah mengikat dan memiliki daya paksa bagi para pembuatnya. Berdasarkan uraian tersebut, maka berkaitan dengan klausula untuk mengasuransikan objek hak tanggungan.

B. Rumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam karya ilmiah ini adalah Bagaimanakah kekuatan hukum klausula asuransi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?

C. Pembahasan

Proses kredit harus melalui berbagai tahapan. Tahapan-tahapan atau alur penyaluran kredit adalah sebagai berikut:

1. Persiapan Sebelum ke Bank

Calon debitur mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan.

2. Mengisi Formulir Permohonan Kredit

Calon debitur mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh pihak bank atau kreditur.

3. Analisis Awal Pejabat Bank

Pihak bank atau kreditur melakukan analisis awal terhadap data yang ada dalam formulir permohonan kredit.

4. Analisis Lanjutan oleh Bank

Pihak bank atau kreditur melakukan analisis terhadap debitur mengenai watak, modal, kemampuan, kondisi ekonomi dan jaminan prospek permohonan kredit yang diajukan.

5. Persetujuan/ Penolakan Kredit

Setelah melakukan analisis, pihak bank akan menolak atau menerima permohonan kredit. Calon debitur memperoleh *offering letter* (surat persetujuan prinsip bersyarat) dari pihak kreditur.

6. Pengikatan/ Perjanjian Kredit

Apabila calon kreditur setuju dengan syarat-syarat yang diajukan, maka proses akan dilanjutkan dengan pengikatan pembiayaan (kredit) dan jaminan.

7. Pencairan Kredit (Pembiayaan)

Setelah proses pengikatan atau perjanjian kredit, maka dilanjutkan dengan pencairan kredit.

8. *Monitoring* (Pengawasan)

Pihak bank atau kreditur akan mengawasi usaha dari debitur

9. Pelusan utang

Pelunasan utang debitur.⁷⁾

Pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti yang diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi "Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Penandatanganan APHT dalam proses kredit dilakukan pada tahap pengikatan / perjanjian kredit. Dengan ditandatanganinya APHT oleh para pihak, yaitu debitur dan kreditur, tidak serta merta membuat klausula asuransi dalam APHT mempunyai daya ikat dan daya paksa bagi para pihak yang membuatnya, karena pemberian hak tanggungan tersebut harus didaftarkan pada kantor pertanahan. Hal ini diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Adapun bunyi dari Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat - lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

⁷⁾ Thomas Suyatno. 2001. *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Edisi III, Hlm 53-55.

- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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 bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Apabila APHT tidak didaftarkan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka pejabat yang melanggar atau lalai dalam menjalankan kewajibannya akan dikenai sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan, dan pemberhentian dari jabatan seperti yang diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi :

Pasal 23

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:
 - (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-Undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
 - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.⁸⁾

Setelah pemberian Hak Tanggungan didaftarkan ke kantor pertanahan, maka hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan seperti yang tertulis dalam Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

⁸⁾ Salim HS.Op.Cit. hlm. 179

Tanggungans Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dengan lahirnya hak tanggungan, maka hak tanggungan memiliki kekuatan hukum untuk mengikat serta memaksa para pihak yang membuatnya yaitu debitur dan kreditur. Hal ini sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* atau asas kekuatan mengikat atau asas kepastian hukum yang tercantum di dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Berdasarkan asas tersebut, maka Para pihak harus memenuhi hak dan kewajibannya.

Adapun hak dan kewajiban para pihak berdasarkan klausula asuransi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah:

1. Pihak Pertama atau Nasabah atau Debitur

a. Kewajiban

- 1) Mengasuransikan objek hak tanggungan.
- 2) Membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya.
- 3) Memberikan hak tanggungan kepada kreditur.
- 4) Memberikan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur.

b. Hak

Bila terjadi kerugian karena bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain, maka seluruh atau sebagian dari sisa hutang debitur menjadi lunas dikarenakan kerugian yang terjadi sudah diganti oleh pihak asuransi. Dengan demikian para pihak debitur tidak perlu membayar seluruh atau sebagian sisa hutangnya kepada kreditur.

2. Pihak Kedua atau Bank atau Kreditur

a. Kewajiban

- 1) Menunjuk perusahaan asuransi.
- 2) Menyimpan polis asuransi.
- 3) Membuat estimasi nilai obyek hak tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua.

4) Melakukan konfirmasi terhadap pihak asuransi atau penanggung atas nilai obyek hak tanggungan yang disesuaikan dengan ketentuan surat polis asuransi yang akan dikeluarkan oleh pihak asuransi atau penanggung.

b. Hak

1) Dalam hal terjadi kerugian karena bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan, Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor, seperti yang diatur di dalam Pasal 10 ayat (2) huruf i yang berbunyi “janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan”.

2) Menjadi pemegang hak tanggungan yang diberikan oleh debitor.

Dengan adanya klausula asuransi dalam APHT yang telah memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan memaksa para pihak yang memuatnya, maka debitor yang diwakili oleh kreditur sebagai pemegang hak tanggungan mengadakan perjanjian asuransi dengan pihak asuransi atau penanggung yang telah ditunjuk oleh kreditur seperti yang telah disebutkan sebelumnya dalam klausula APHT yang berbunyi: “... pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh pihak kedua (debitur)”. Penunjukan penanggung ini juga diatur dalam Pasal 2 Perjanjian Kerjasama Penutupan Asuransi Agunan Kredit antara PT. Bank Internasional Indonesia dan PT. Asuransi Central Asia, yang berbunyi :

Pasal 2

Penunjukan

1. PIHAK PERTAMA dengan ini menunjuk PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini menerima penunjukan PIHAK PERTAMA untuk memberikan jasa jaminan asuransi untuk jenis-jenis asuransi kerugian sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 perjanjian ini, dalam mata uang Rupiah atau mata uang asing sebagaimana akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA menurut kepentingan PIHAK PERTAMA maupun Nasabah atau Debiturnya.

2. Atas penunjukan PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA akan melaksanakannya jasa jaminan asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 2 (2.1) Perjanjian ini dengan segera sejauh OBYEK PERTANGGUNGAN yang diminta secara teknis asuransi layak ditutup (Contoh Perjanjian Kerjasama Penutupan Asuransi Agunan Kredit antara PT. Bank Internasional Indonesia dan PT. Asuransi Central Asia).

Dalam ketentuan Perjanjian Kerjasama Penutupan Asuransi Agunan Kredit antara PT. Bank Internasional Indonesia dan PT. Asuransi Central Asia, debitur disebut sebagai Pihak Pertama, dan penanggung disebut sebagai Pihak Kedua. Penunjukan pihak asuransi atau penanggung yang dilakukan oleh kreditur seperti yang telah dibahas sebelumnya, dapat menimbulkan suatu permasalahan yang dapat merugikan pihak debitur. Permasalahan yang timbul tersebut yaitu:

1. Pihak debitur tidak mendapatkan transparansi mengenai perusahaan asuransi mana yang akan ditunjuk oleh kreditur, dan berapa persen nilai pertanggungan yang ditawarkan oleh pihak asuransi tersebut.
2. Debitur tidak dapat memilih perusahaan dapat memilih perusahaan asuransi lainnya, selain yang telah ditunjuk oleh kreditur sesuai dengan keinginan debitur sendiri.

Apabila dalam pelaksanaan perjanjian asuransi, debitur cidera janji atau wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran premi pada waktu dan sebagaimana mestinya, maka seperti diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Polis Standar Kebakaran Indonesia yang dikeluarkan oleh Wahana Tata tahun 2005 mengenai Hilangnya Hak Ganti Rugi, dapat berakibat hak tertanggung atau ganti rugi hilang dengan sendirinya. Adapun bunyi dari Pasal 18 ayat (1) Polis Standar Kebakaran Indonesia yang dikeluarkan oleh Wahana Tata tahun 2005 adalah:

Pasal 18

Hilangnya Hak Ganti Rugi

- (1) Hak Tertanggung atau ganti rugi berdasarkan Polis ini hilang dengan sendirinya apabila:
 - 1.1 Tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Polis ini;
 - 1.2 Tidak mengajukan tuntutan ganti rugi dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak terjadinya kerugian atau kerusakan;

1.3 Tidak mengajukan keberatan atau menempuh upaya penyelesaian melalui arbitrase atau upaya hukum lainnya dalam waktu 6 (enam) bulan) sejak Penanggung memberitahukan secara tertulis bahwa Tertanggung tidak berhak untuk mendapatkan ganti rugi.

- (2) Hak Tertanggung atas ganti rugi yang lebih besar dari yang disetujui Penanggung akan hilang apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak Penanggung memberitahukan secara tertulis, Tertanggung tidak mengajukan keberatan atau menempuh upaya penyelesaian melalui arbitrase atau upaya hukum lainnya. Tetapi hak tertanggung atau ganti rugi tersebut tetap dibayar oleh penanggung setelah pembayaran premi secara lunas telah diterima oleh penanggung seperti yang tercantum dalam Pasal 8 Perjanjian Kerjasama Penutupan Asuransi Agunan Kredit antara PT. Bank Internasional Indonesia dan PT. Asuransi Central Asia, yang berbunyi :

Pasal 8

Pembayaran Premi

- 8.1 Setelah PIHAK PERTAMA menerima polis dan segala dokumen secara lengkap dan betul, maka PIHAK PERTAMA akan melakukan pendebitan rekening Nasabah atau Debitur yang bersangkutan untuk jumlah Premi yang terhutang dan tunduk pada ketentuan dalam Pasal 8 ayat (8.2) dan Pasal 9 Perjanjian ini. PIHAK PERTAMA akan melakukan pengkreditan rekening PIHAK KEDUA yang ada di Bank Internasional Indonesia untuk jumlah yang sama. Khusus asuransi gempa karena bersifat *optional*/sukarela, maka PIHAK PERTAMA hanya akan melakukan pendebitan rekening Nasabah atau Debitur atas instruksi/permintaan Nasabah atau Debitur,
- 8.2 Menyimpang dari ketentuan dalam Polis asuransi mengenai cara pembayaran Premi, jumlah tagihan Premi oleh PIHAK PERTAMA sudah disetorkan/dipindahbukukan ke dalam rekening giro PIHAK KEDUA di Bank Internasional Indonesia paling lambat 45 (empat puluh lima) Hari Kalender terhitung sejak tanggal berlakunya Polis. Apabila 30 (tiga puluh) Hari Kalender sejak tanggal berlakunya POLIS, PREMI belum juga diterima oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA akan mengingatkan kembali kepada PIHAK PERTAMA.

- 8.3 Apabila setelah tenggang waktu yang disebutkan pada Pasal 8 ayat (8.2) Perjanjian ini, Premi tersebut belum disetorkan /dipindahbukukan ke rekening giro PIHAK KEDUA, maka POLIS/ pertanggungan akan menjadi batal dengan sendirinya dan berlaku kembali 24 (dua puluh empat) jam setelah Premi dibayar.
- 8.4 Jika dalam tenggang waktu yang disebutkan pada Pasal 8 ayat (8.2) Perjanjian ini di atas timbul suatu klaim kerugian yang dijamin oleh syarat-syarat dalam Polis, walaupun Premi bersangkutan belum dibayar, maka PIHAK KEDUA tetap berkewajiban untuk membayar ganti rugi setelah pembayaran Premi secara lunas telah diterima oleh PIHAK KEDUA.
- 8.5 Untuk keperluan pelaksanaan jasa asuransi sebagaimana diatur pada Perjanjian ini, PIHAK KEDUA diwajibkan membuka rekening giro pada PIHAK PERTAMA dan semua aktivitas keuangan untuk keperluan tersebut harus disalurkan melalui rekening tersebut (Contoh Perjanjian Kerjasama Penutupan Asuransi Agunan Kredit antara PT. Bank Internasional Indonesia dan PT. Asuransi Central Asia).

Dengan demikian, hak tertanggung atau ganti rugi yang hilang karena debitur cidera janji atau wanprestasi dengan tidak memenuhinya kewajibannya membayar angsuran premi pada waktu dan sebagaimana mestinya, dapat tetap dibayar oleh penanggung setelah pembayaran premi secara lunas telah diterima oleh penanggung.⁹⁾

D. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian-uraian yang telah disampaikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan : Kekuatan hukum klausula asuransi dalam APHT bagi para pihak adalah mengikat dan memiliki daya memaksa bagi para pihak yang membuatnya, yaitu kreditur dan debitur. Dengan didaftarkannya APHT ke kantor pertanahan, maka klausula asuransi dalam APHT memiliki kekuatan untuk mengikat kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* atau asas kekuatan mengikat atau asas kepastian hukum yang tercantum di dalam pasal 1338 KUH Perdata. Penandatanganan APHT juga akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya.

⁹⁾ Triadhi Purna ,2011 ,*Tinjauan Yuridis Klausula Asuransi Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan*, Jurnal Universitas Surakarta. hlm. 71-73.