

**EKSISTENSI LEMBAGA HIPOTEK SEBAGAI
JAMINAN KEBENDAAN SETELAH BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN
DENGAN TANAH¹**

Oleh: Filia Rumengan²

Anna S. Wahongan³

Anastasia E. Gerungan⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Kedudukan Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan bagaimana Pembebanan dan Pendaftaran Hipotek Sebelum dan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, di mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Kedudukan lembaga hipotek setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, lembaga hipotek masih berlaku sepanjang pembebanan jaminan menggunakan benda yang berukuran besar seperti pesawat, kapal laut, kereta api maupun helicopter, yang sudah memiliki tanda pendaftaran dan tanda kebangsaan Indonesia. 2. Sebelum berlakunya Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan, pembebanan dan pendaftaran hipotek masih menggunakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mengatur tentang Hak atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan perundang-undangan Yang terkait dengan Hak atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Setelah berlakunya Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan, pembebanan dan pendaftaran hipotek hanya untuk benda tidak

bergerak yang dapat dipindahtangankan seperti kapal laut, kereta api, pesawat udara, dan helicopter. Sedangkan ketentuan mengenai Pembebanan dan Pendaftaran Jaminan Hak Atas Tanah sepenuhnya diatur oleh lembaga Hak Tanggungan.

Kata kunci: hipotek hak tanggungan;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sekarang ini, pendaftaran tanah di Indonesia sudah sedang berlangsung secara menyeluruh. Untuk memberikan kepastian hukum maka diusahakan unifikasi hukum dapat berlangsung secara cepat. Sementara itu introduksi Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960 masih dirasakan perlu untuk mempertahankan ketentuan-ketentuan mengenai hipotek dan juga *credietverband*. Untuk menyatukan antara keduanya, perlu dihapuskannya ketentuan tentang hipotek dan *credietverband* dan diganti dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996. Menurut sistem hukum yang berlaku adanya Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan yang baru, maka hak-hak atas tanah tentu dapat dijadikan jaminan hipotek, yaitu: Hak milik, Hak guna usaha, dan Hak guna bangunan. Tapi sekarang dalam UUHT yang baru ternyata memiliki hak pakai tertentu, yaitu yang wajib di daftarkan yang menurut sifatnya yang dapat dipindah-tangankan, telah dijadikan juga objek untuk dibebani dengan hak tanggungan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kedudukan Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ?
2. Bagaimana Pembebanan dan Pendaftaran Hipotek Sebelum dan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah?

C. Metode Penelitian

Penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM: 17071101277

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

PEMBAHASAN

A. Kedudukan Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

1. Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan

Hipotek sebagai jaminan kebendaan yaitu jaminan yang objeknya benda milik debitor yang mana diikat secara khusus dan memerlukan pendaftaran, dan akan menimbulkan hak kebendaan yang sifatnya mutlak atau *zakelijke zekereidrechten* dan juga bersifat memberikan kedudukan preferen kepada para kreditornya, sehingga hak jaminan kebendaan tersebut memiliki beberapa keunggulan bila dibandingkan dengan hak jaminan lainnya termasuk juga jaminan perorangan.⁵ Timbulnya hak kebendaan harus melalui perjanjian *accessior* yaitu suatu perjanjian tambahan dari perjanjian awal (induknya), dengan kata lain harus diperjanjikan terlebih dahulu mengenai benda yang akan dijamin secara khusus (Pasal 1132 KUHPerduta), sebagaimana dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, yaitu jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan pada siapapun, selain mengikuti bendanya atau *droit de Suite* dan dapat dialihkan.⁶

Hak kebendaan mempunyai asas-asas tersendiri yang berlaku daripadanya, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyebutkan bahwa sekurangnya ada 10 (sepuluh) asas umum hak kebendaan, antara lain: Hukum kebendaan merupakan hukum yang bersifat memaksa; hak kebendaan dapat dipindahtangankan; *Individualiteit*, *Totaliteit*, *Onsplitsbaarheid* atau asas tidak dapat dipisahkan; *Prioriteit* (asas prioritas); Asas *Vermenging* atau percampuran; Asas *Publiciteit*; Asas perlakuan yang berbeda atas kebendaan yang bergerak dan juga kebendaan

yang tidak bergerak; Adanya sifat perjnjian dalam setiap pengadaan atau pembentukan hak kebendaan.⁷

2. Kedudukan Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan

Lembaga hipotek adalah lembaga yang dapat dikatakan tradisional yang diatur secara yuridis dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerduta yang dinyatakan sebagai warisan hukum belanda yang memberikan pengaruh terhadap perkembangan hukum diindonesia serta disebut sebagai cikal bakal hukum jaminan di Indonesia.⁸ Hipotek merupakan suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Sebelumnya, pengaturan mengenai hipotek atau di Undang-Undang disebutkan *Hypootheek* ini berada di Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA. Adapun bunyi dari Pasal 57 Undang-Undang 1960 sebagai Berikut :

“Selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum Berbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai htpotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Ocredietverband tersebut dalam staadblad 1908 Nomor 542 sebagai yang telah diubah dengan staadblad 1937 Nomor 190.”⁹

Perjanjian hipotek menurut sifatnya merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* yang senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok atau dengan kata lain bahwa perjanjian hipotek akan ada apabila sebelumnya telah ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan kebendaan tidak bergerak. Pembebanan hipotek sebagai jaminan utang dilakukan berdasarkan *Overscheyjvings Ordonnantie* dengan segala

⁵ M Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafiika Persada, Jakarta, 2012, Hlm, 16

⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty. Yogyakarta, 2006, Hlm, 50.

⁷*Ibid.*

⁸ Racjmadi Usaman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafiika, Jakarta, 2009, Hlm, 247

⁹ Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA.

perubahannya. Ketentuan dalam Pasal diatas antara lain memuat hal-hal yang menyangkut perumusan pengertian hipotek; ciri dan sifat hipotek; objek dan subjek hipotek; tata cara pemberina, pembebanan, peralihan, dan hapusnya hipotek; pencoretan (*pe-roya-an*) hipotek dan pegawai penyimpan hipotek.¹⁰

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang pokok Agraria), sudah diadakannya atau disediakannya suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Lembaga jaminan itu dinamakan dengan Hak Tanggungan, yang nantinya akan menggantikan lembaga hak jaminan hipotek dan *credietverband*. Hal-hal yang menyangkut seluk-beluk Hak Tanggungan, (atas tanah) tersebut, akan diatur tersendiri dalam sebuah Undang-Undang sebagaimana diamanat oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan demikian, sejak diundangkan dan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada Tahun 1960, sudah ada lembaga Hak Tanggungan, yang nantinya akan menggantikan lembaga hak jaminan hipotek dan *credietverband*, sementara yang belum ada, pada saat itu hanyalah ketentuan-ketentuan formal dan materil yang mengatur mengenai Hak Tanggungan tersebut, yang diperintahkan akan diatur tersendiri dalam suatu Undang-Undang.¹¹

Selama Undang-Undang dimaksud belum terbentuk, sesuai dengan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan hipotek sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUHPerdota dan ketentuan *credietverband* dalam *Staadblad* tahun 1908 Nomor 542 sebgaimana yang telah diubah dengan *staadblad* 1937 Nomor 190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Jadi, ketentuan-ketentuan hipotek dan

credietverband tersebut dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu. 12

Setelah Mendapat Persetujuan bersama antara Presiden Dan Dewan Perwakilan Rakyat, pada Tanggal 9 April 1996, Rancangan Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, disahkan dan diundangkannya menjadi Undang-Undang, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Benda Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.¹³ Ini berarti, bahwa sejak saat itu sumber pengaturan hukum jaminan (keperdataan), dan lembaga hak jaminan bertambah, yaitu hukum dan lembaga jaminan atas tanah.

Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan pelaksana ketentuan-ketentuan pokok Undang-Undang yang telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga hak jaminan atas tanah, yaitu Hak Tanggungan. Ketentuan dalam Pasal-Pasal Undang-Undang Hak Tanggungan, cakupan materi yang diatur di dalamnya meliputi hal-hal yang bertalian perumusan pengertian Hak Tanggungan, tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan; eksekusi objek Hak Tanggungan, pencoretan hak tanggungan dan sanksi administrasi; serta kelengkapan pula dengan penjelasan umum dan penjelasan Pasal demi Pasal.¹⁴

Setelah diundangkan dan berlakunya Hak Tanggungan, ketentuan mengenai *credietverband* sebgaimana dalam *Staadblad* Tahun 1908 Nomor 542, sebagai yang telah diubah beberapa kali, terakhir dengan *Staadblad* Tahun 1937 Nomor 90 dan ketentuan mengenai hipotek sebagaimana tersebut dalam buku kedua KUHPerdota sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dinyatakan tidak berlaku lagi, sehingga tidak diperlukan lagi, sedangkan ketentuan-

¹⁰ Rachmadi Usman, op,cit, Hlm, 244.

¹¹*Ibid*.

¹² M Bahsan, *hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja GrafiKa Indo Persada, Jakarta, 2012, Hlm, 15.

¹³ Sudargo Dautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Hlm. 70.

¹⁴ Rachmadi Usman, loc,cit, Hlm 246.

ketentuan mengenai hipotek tetapi berlaku, sepanjang yang menyangkut pembebanan hipotek sebagai jaminan utang selain pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, berhubung objek hipotek itu benda-benda tidak bergerak (benda tetap), yang juga termasuk tanah atau hak atas tanah.¹⁵

Bagi kebendaan tidak bergerak (kebendaan tetap) lainnya selain hak-hak atas tanah, tetap diisi oleh ketentuan hipotek sebagaimana diatur dalam Buku Kedua KUHPerdara, Buku Kesatu KUHDagang serta ditambah dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan peraturan kebendaan yang dimungkinkan untuk dihipotekkan (karena termasuk benda yang menjadi objek Hipotek).

B. Pembebanan Dan Pendaftaran Hipotek Sebelum Dan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

1. Pembebanan Dan Pendaftaran Hipotek Sebelum Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai pembebanan hipotek diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dimana dalam pembebanan hipotek atas benda tidak bergerak milik debitur, para pihak harus terlebih dahulu memperhatikan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 1171 KUHPerdara menentukan, hipotek hanya dapat diberikan dengan akta otentik, kecuali dalam hal yang dengan tegas ditentukan oleh Undang-Undang. Ketentuan tersebut secara tegas menunjukkan bahwa pembebanan jaminan hipotek harus diawali dengan diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dan dibuat dengan suatu akta otentik.¹⁶

Pembebanan hipotek harus didasarkan pada perjanjian pemberian jaminan hipotek yang dibuat oleh debitur atau kuasanya dan kreditor. Pembuatan perjanjian pemberian jaminan itu harus dilakukan didepan pejabat tertentu (

baik oleh notaris maupun pejabat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang) agar akta yang dikeluarkan menjadi akta otentik.¹⁷

Pembebanan hipotek hanya dilakukan terhadap barang yang sudah ada pada saat akan dilakukan penjaminan, jika barang tersebut belum ada, maka perjanjian tersebut jadi batal.¹⁸ Selain itu, dalam pembebanan hipotek para pihak dilarang memperjanjikan bahwa kreditor diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu sebagai miliknya jika debitur wanprestasi.

Pemberian kuasa yang diperkenankan dalam pembebanan hipotek adalah jika kreditor hipotek pertama pada waktu penyerahan hipotek mempersyaratkan dengan tegas bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau jika bunga terutang tidak dibayar, maka kreditor hipotek tersebut akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual objek hipotek dimuka umum, agar hasil dari penjualan tersebut kreditor dapat mengambil pelunasan utang pokok maupun bunga.¹⁹ Sebagaimana Pasal 1179 KUHPerdara menentukan bahwa pendaftaran ikatan hipotek harus dilakukan dalam daftar-daftar umum yang disediakan untuk itu. jika tidak dilakukan pendaftaran, maka hipotek itu tidak mempunyai kekuatan apapun, bahkan juga terhadap kreditor yang tidak mempunyai ikatan hipotek.

Sehubungan dengan pendaftaran hipotek dalam register umum yang disediakan untuk itu, perlu diingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1173 KUHPerdara, yang menetapkan

“Tidak bolehlah berdasarkan suatu persetujuan yang dibuat disuatu negeri asing, dilakukan pembukuan hipotek atas benda-benda yang terletak di wilayah Indonesia, kecuali apabila didalam traktat ditentukan sebaliknya.”²⁰

Dalam pembebanan hipotek, harus diperhatikan juga mengenai ketentuan Pasal 1173 KUHPerdara yang melarang dilakukannya hipotek atas benda-benda yang berada di wilayah Republik Indonesia, jika pembebanan

¹⁷*ibid.*

¹⁸ Pasal 1178 KUHPerd.

¹⁹*ibid.*

²⁰ Pasal 1173 KUHPerd.

¹⁵*ibid.*

¹⁶ Riki Rustam, op, cit, Hlm 172.

itu dilakukan atas dasar perjanjian utang piutang yang dibuat diluar negeri, kecuali jika dalam suatu traktat ditentukan sebaliknya. Ketentuan ini diberikan batasan bahwa jika tidak ada perjanjian internasional yang telah diratifikasi oleh Indonesia yang mengatur pemberlakuan perjanjian asing sebagai dasar pembebanan hipotek, maka pembebanan hipotek harus dilakukan dengan akta yang dibuat di Indonesia.

Pembebanan hipotek harus memiliki akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris sebagai pejabat umum, yang berisi pemberian hipotek kepada kreditor tertentu sebagai jaminan pelunasannya piutangnya. Isi akta Hipotek memuat hal-hal yang bersifat fakultatif. Hal-hal yang bersifat wajib, harus dicantumkan secara lengkap di dalam akta hipotek tersebut. Ketentuan yang demikian ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dalam pemberian hipotek, benda yang menjadi objek jaminan hipotek, dan jumlah utang yang dijamin.²¹

Adapun hal-hal yang bersifat fakultatif tergantung kepada para pihak untuk menyebutkan didalam akta Hipotek, yakni berupa janji-janji (*bedingen*). Janji-janji ini tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya Hipotek. adapun janji-janji yang dimaksud:

a. janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtig verkoop*)

Istilah *beding van verkoop*, diatur dalam ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, yang bunyinya:

“Namun dierkenankanlah kepada siberpiutang hipotek pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotek, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan akan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya, dari pendapatan itu. janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.”²²

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, para pihak dapat memperjanjikan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang hipotek diberikan hak atau

berhak untuk menjual atas kekuasaan sendiri terhadap benda yang menjadi objek jaminan hipotek yang bersangkutan dan janji seperti ini harus dimuat dengan tegas dalam akta hipotek.

b. janji untuk tidak menyewakan (*Huurbeding*)

Dalam Akta Hipotek oleh para pihak dimungkinkan dicantumkan janji yang membatasi kewenangan benda yang menjadi objek jaminan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang muka sewa, inilah yang dinamakan *Huurbedin*, yang bukan saja mengikat para pihak, tetapi juga mengikat pihak ketiga atau penyewa, janji yang demikian ini diatur dalam ketentuan Pasal 1185 KUHPerdara, yang bunyinya sebagai berikut :

1). Jika dalam akta dalam mana hipoteknya telah diletakkan, memuat suatu janji secara tegas, dengan mana si berutang dibatasi dengan kekuasaannya untuk menyewakan benda yang dibebani tanpa izin yang berpiutang, maupun juga yang mengenai cara atau lamanya waktu untuk mana benda itu akan dapat disewakan, maupun juga mengenai pembayaran muka uang sewa, maka janji yang demikian itu tidak saja akan mengikat di antara para pihak, tetapi juga akan dapat dimajukan terhadap si penyewa oleh si berpiutang yang telah menyuruh membukukan janji tersebut didalam register-register umum.²³

2). Segala sesuatu dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1341, yang jika dalam alasan, akan dapat dimajukan oleh semua orang berpiutang, tidak peduli apakah telah dibuat atau tidak telah dibuat sesuatu janji yang membatasi dalam hal menyewakan atau pembayaran dimuka.

Janji berdasarkan ketentuan Pasal 1185 KUHPerdara diatas, pemegang hipotek berhak mencantumkan secara tegas suatu janji yang intinya membatasi kekuasaan Pemberi Hipotek untuk menyewakan kebendaan yang dibebani dengan jaminan hipotek tanpa dengan

²¹ Rachmadi Usman, loc,cit, Hlm,269

²² Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara

²³ Pasal 1185 KUHPerdara.

persetujuan terlebih dahulu dari Pemegang Hipotek.

c. Janji untuk tidak akan dibersihkan (*Beding van niet zuivering*)

Janji untuk tidak dibersihkan disebut dengan nama *beding van niet zuivering* seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 1210 ayat (2) dan ayat (3) KUHPerdara, yang menetapkan sebagai berikut :

- (2) Pembersihan itu namun tidak akan terjadi pada suatu penjualan sukarela, manakala para pihak secara tegas telah mengadakan persetujuan yang demikian pada waktu mengadakan hipotek, janji mana telah dibukukan di dalam register-register umum.
- (3) janji yang demikian hanyalah dapat dibuat oleh orang berpiutang hipotek pertama.²⁴

Sesuai dengan bunyi ketentuan diatas, dalam akta hipotek dapat dicantumkan pula janji yang di berikan oleh pemegang hipotek pertama bahwa benda yang menjadi objek jaminan hipotek tidak akan dibersihkan dari hipotek dalam hal terjadi penjualan atas benda yang menjadi objek hipotek.

Disisi lain, pembentuk Undang-Undang memberikan kemungkinan kepada pembeli benda yang menjadi objek jaminan hipotek untuk menuntut dibersihkan persil yang bersangkutan dari segala beban hipotek yang melebihi harga pembeliaanya. kemungkinan ini dapat ditafsirkan dari bunyi ketentuan dalam Pasal 1210 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut :

“Siapa yang telah membeli benda yang dibebani, baik pada suatu lelangan atas perintah hakim maupun karena penjualan secara sukarela dengan suatu harga yang ditetapkan dalam uang, dapat menuntut supaya persil yang dibeli itu dibebaskan dari segala beban hipotek yang melebihi harga pembelian, dengan mengindahkan aturan-aturan yang diberikan dalam Pasal-Pasal berikut.”²⁵

Menurut ketentuan Pasal 1210 ayat (1) KUHPerdara dapat diketahui, bahwa pembeli benda yang menjadi objek hipotek mempunyai hak menuntut dilakukan pembersihan terhadap

persil yang dibeli, bila penjualannya dilakukan melalui pelelangan umum, baik itu dilakukan atas perintah pelaksanaan eksekusi maupun secara sukarela.

d. Janji tentang asuransi (*Assurantie Beding*)

Pemegang hipotek berhak untuk minta diperjanjikan bahwa benda yang menjadi objek jaminan hipotek harus diasuransikan oleh Pemberi Hipotek terhadap resiko kebakaran atau bagi benda yang mengalami kecelakaan. Apabila yang demikian ini dicantumkan dalam Akta Hipotek, Pemegang Hipotek dapat menuntut seluruh atau sebagian dari uang hasil klaim asuransi yang diterima Pemberi Hipotek untuk pelunasan piutang.

Adapun janji terhadap asuransi atas benda yang menjadi objek jaminan hipotek tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 197 KUHDagang, yang mneyatakan:

“Apabila dalam suatu hipotek antara si berutang dan siberpiutang persil telah diperjanjikan bahwa jika timbul suatu kerugian yang menimpa persil yang dipertanggungkan atau yang akan dipertanggungkan uang-uang asuransi, sampai jumlah pitangnya ditambah dengan bunga yang berutang, akan menjadi gantinya hipotek tersebut, maka wajiblah si penanggung, kepada siapa janji tersebut telah diberitahukan, memperhitungkan ganti rugi yang harus dibayar itu dengan si berpiutang hipotek.”²⁶

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 297 KUHDagang, janji tentang asuransi tersebut hanya akan mempunyai akibat bila janji demikian itu sudah diberitahukan kepada perusahaan asuransi dan kerugian atas benda yang menjadi objek jaminan hipotek telah terjadi.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (1) KUHPerdara, dalam Akta hipotek dilarang untuk diperjanjikan secara serta merta kreditor (Pemegang Hipotek) menjadi pemilik benda yang menjadi objek jaminan hipotek karena debitur (Pemberi Hipotek) cedera janji. Apabila hal ini diperjanjikan, klausul yang demikian dianggap tidak pernah ada atau betal demi hukum (*verval beding*). Ketentuan ini

²⁴ Pasal 1210 Ayat 2 dan Ayat 3 KUHPerdara.

²⁵ Pasal 1210 ayat (1) KUHPerdara.

²⁶ Pasal 197 KUH Dagang.

dimaksudkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi debitur (Pemberi Hipotek), guna melindungi kepentingan debitur dan pemberi hipotek lainnya, terutama bila nilai benda yang menjadi objek hipotek. Seandainya pemegang hipotek berminat untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan hipotek yang bersangkutan, maka Pemegang Hipotek dapat membelinya asalkan itu dilakukan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan persyaratan dan prosedur yang berlaku.²⁷

a. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Mengenai hak dan kewajiban para pihak, terdapat salah satu contoh kasus yang pernah terjadi, yaitu;

Dalam hal jaminan dengan Hak Tanggungan, kreditur memang diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri. Hal ini ditegaskan dalam pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"). Eksekusi ini yang dikenal sebagai eksekusi langsung atau *parate executie*. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya walaupun sudah ada hak *parate executie* pada kreditur, masih sering terjadi debitur mengajukan perlawanan ke pengadilan terhadap rencana eksekusi tersebut. Hal ini antara lain terjadi pada kasus lelang Bank NISP melawan nasabahnya, yang bernama Koo Ay Tjen. Koo Ay Tjen mengajukan perlawanan terhadap rencana eksekusi oleh Bank NISP. Majelis hakim kemudian memutuskan untuk menolak perlawanan Koo Ay Tjen tersebut.

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Berdasarkan ketentuan itu, NISP memiliki hak untuk melakukan lelang.

Terkait prosedur, dari bukti yang disampaikan, terlihat bahwa pihak NISP sudah memberitahukan perihal rencana pelelangan kepada pihak Koo. Sudah ada pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan yang diatur

Pasal 20 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bagi Majelis, lelang yang akan dilakukan NISP sah menurut hukum. Sehingga perlawanan pelawan dianggap sebagai perlawanan yang tidak benar dan harus ditolak.

Ditemui usai sidang, kuasa hukum NISP, Renanto menilai putusan Majelis sudah tepat. Karena, pihaknya melakukan lelang dengan prosedur yang sudah sesuai dengan ketentuan.

Sementara kuasa hukum Koo Ay Tjen Himawan Budi menerangkan, perlawanan dilayangkan karena pelaksanaan lelang tidak melalui penetapan pengadilan. Seharusnya, lelang dilakukan setelah mendapatkan penetapan dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Namun, NISP langsung melakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, NISP memang berhak untuk melakukan lelang. Namun, bukan berarti dapat dilakukan lelang secara langsung tanpa melalui pengadilan negeri. Himawan juga mempermasalahkan perihal adanya tumpang tindih ketentuan. Tumpang tindih ada di UU Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang terakhir diperbarui dengan No 93 /PMK.06/2010. Menurutnya, Peraturan Menteri Keuangan itulah yang seringkali menyebabkan Bank melakukan lelang tanpa melalui pengadilan negeri.

Terkait upaya hukum, Himawan menyatakan akan melakukan banding. Meski demikian, dia mengaku menghargai putusan majelis hakim.

Sekedar informasi, Himawan menerangkan Koo Ay Tjen merupakan nasabah lama Bank NISP. Koo berutang pada Bank tersebut, dengan sisa utang saat ini sekitar Rp 400 juta. Pada awalnya, Koo membayar utang dengan tertib dan lancar. Namun karena usahanya mengalami kesulitan, beberapa waktu terakhir pembayaran menjadi tersendat. Setoran terakhir dibayarkan pada bulan Mei 2008, tetapi setelah itu terhambat. Sebenarnya, Koo sempat melakukan pembayaran pasca bulan Mei 2008 itu. Namun, NISP menolaknya dengan alasan rekening Koo sudah ditutup. Pihak Koo kemudian menghubungi NISP dan mengajukan permohonan penghapusan denda dan utang.

²⁷ Kartini Mulyadi Dan Gunawan Wijaya, op,cit, Hlm, 72.

Upaya itupun buntu karena NISP menolak permohonan Koo. Terkait lelang, pihak Koo pernah mendatangkan seseorang yang berminat untuk membeli jaminan, dengan syarat penurunan harga. Namun, lagi-lagi NISP menolaknya. Terakhir, NISP hendak melakukan lelang tanpa melalui Pengadilan Negeri.

Pihak Koo merasa keberatan dengan sikap NISP. Berbagai upaya, dari mulai pembayaran pasca Mei 2008, permohonan penghapusan denda dan bunga, hingga membawa pihak yang ingin membeli jaminan ditolak. Kekecewaan juga timbul ketika lelang akan dilakukan tanpa melalui pengadilan negeri. Karenanya, Koo melakukan perlawanan.

Selain NISP, Koo mendudukan KPKNL sebagai terlawan II. Sementara Balai Lelang Star Auction diajukan sebagai turut terlawan.

Macetnya hutang Debitur mengakibatkan pihak Kreditur melakukan lelang atas tanah dan Bangunan milik Debitur, perlawanan dilakukan oleh Koo Ay Tjeng karna dianggap pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan peraturan Perundangundangan yang berlaku dan tanpa melalui putusan pengadilan.¹¹ Pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan pemberian kredit merupakan suatu proses yang panjang serta tidak dapat dipungkiri didalam proses tersebut terdapat kendala maupun resiko atas proses pembebanan Hak Tanggungan untuk dapat menjadi suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dapat dipakai sebagai suatu pengikat atau jaminan suatu kredit²⁸.

Setelah Pembebanan Hipotek dilakukan secara sah dan hipotek tersebut mengikat kepada para pihak, maka sejak saat itu akan timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu :

1. Hak Pemberi Hipotek, terdiri atas :
 - a. Hak untuk tetap menguasai bendanya;
 - b. Hak untuk menggunakan bendanya;
 - c. Hak untuk melakukan tindakan penguasaan, asalkan tidak merugikan pemegang hipotek.
 - d. Berhak menerima uang pinjaman.
2. Kewajiban Pemberi Hipotek, terdiri dari :

- a. Kewajiban untuk membayar pokok utang beserta bunga pinjaman dari jaminan hipotek;
- b. Kewajiban untuk membayar denda atas keterlambatan pembayaran pokok pinjaman dan bunga;
- c. Kewajiban untuk merawat dan menjaga objek jaminan hipotek dengan sebaik-baiknya.

3. Hak Pemegang Hipotek, terdiri dari :

- a. Memperoleh pelunasan dari pemberi hipotek;
- b. Memperoleh penggantian untuk melunasi piutangnya jika debitur wanprestasi.
- c. Memindahkan piutangnya, karena hipotek bersifat *accessoir* sehingga dengan berpindahnya piutang pokok maka hipotek ikut juga beralih.

4. Kewajiban Pemegang Hipotek, terdiri dari :

- a. Memberikan pinjaman kepada pemberi hipotek;
- b. Mengembalikan jaminan hipotek jika piutang pokok beserta bunganya telah dilunasi oleh pemberi hipotek.
- c. Melakukan pencoretan atau penghapusan jaminan hipotek.²⁹

b. Pembebanan Hipotek atas Kapal Laut

Pada dasarnya tidak ada perbedaan proses dalam pembebanan jaminan hipotek yang dibebankan atas kapal laut. sebagaimana ketentuan Pasal 1171 KUHPdata, pembebanan hipotek kapal laut juga harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau dengan kata lain yang secara tegas ditentukan oleh Undang-Undang. Kemudian, akta pemberian jaminan hipotek tersebut juga wajib untuk didaftarkan dalam register umum yang telah disediakan.³⁰

Pasal 60 Undang-Undang pelayaran secara tegas menentukan bahwa kapal yang telah didaftarkan dalam daftar kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hipotek atas kapal.³¹ Pembebanan atas kapal

²⁹ Riki Rustam, op,cit, Hlm, 178.

³⁰ *ibid*, Hlm, 174.

³¹ Wartini Soegeng, *Pendaftaran Kapal Laut Diindonesia*, Eresco, 2005, Hlm 10-12.

²⁸<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl1593/masalah-parate-eksekusi/>

tersebut dilakukan dengan pembuatan akta hipotek oleh Pejabat Pendaftar Dan Pencatat Balik Nama Kapal. Pasal 1171 KUH Perdata memang memberikan peluang dilakukannya pembebanan hipotek dengan suatu akta khusus yang secara khusus ditentukan oleh Undang-Undang. Sejalan dengan hal itu, pembebanan hipotek atas kapal laut itu dilakukan dengan menggunakan akta khusus yang dibuat oleh pejabat khusus dan ditentukan secara khusus oleh Undang-Undang Pelayaran.

Adapun ketentuan yang termasuk dalam pelaksanaan pembebanan hipotek sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran : “Dalam Peraturan Pemerintah diatur antara lain mengenai syarat dan tata cara pembebanan hipotek. Sedangkan pelaksanaan pembebanan hipotek atas kapal dilaksanakan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari penjelasan di atas, jelas bahwa pelaksanaan hipotek, harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini kapal laut yang menjadi objek dalam pembebanan hipotek, kapal laut yang menjadi objek pembebanan hipotek harus terdaftar dahulu dalam daftar kapal Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 Tentang Pelayaran maupun dalam KUHDagang dan Peraturan Pendaftaran Kapal dan Balik Nama Kapal. Sedangkan mengenai syarat dan tata cara pembebanan hipotek diatur dalam Peraturan Pemerintah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2002 tentang Perkapalan.³²

Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 17 tahun 2008, ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembebanan hipotek atas kapal diatur didelegasikan kepada menteri yang tugas dan bertanggung jawab dibidang Pelayaran. Ketentuan dalam Pasal 64 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 menetapkan, bahwa “Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembebanan hipotek diatur dengan peraturan Menteri”.

Dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut, pembebanan hipotek atau hak

kebendaan lainnya, termasuk tentang *cessie* dari tagihan-tagihan yang dijamin dengan hipotek atas kapal laut, kapal-kapal yang pembuatan dan bagian-bagiannya, dilakukan dengan cara membuat akta oleh para pihak dihadapan Pegawai Pencatatan Balik Nama ditempat di mana kapal yang dihipotekan didaftarkan. sesuai dengan ketentuan tersebut, persyaratan pembebanan hipotek atas kapal laut ialah syarat kapalnya sudah terdaftar dan pembuatan akta hipotek atas kapal laut yang dihipotekan. Demikian pula *cessie* atas tagihan hipoteker hanya bisa dilakukan dengan perantaran suatu akta yang dibuat di hadapan Pegawai Pencatat Balik Nama, artinya *cessie* harus terdaftar ditempat kantor pendaftaran kapal yang bersangkutan.³³

2. Pembebanan Hipotek Setelah Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan

Sesuai dengan pembahasan sebelumnya, dimana setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, sesungguhnya Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga dan ketentuan *hypothek* (hipotek) sebagaimana diatur dalam Buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband* dalam *staadblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan *staadblad* 1908 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dijanjikan dalam Pasal 52 UUPA.

Ketentuan Hak Tanggungan tidaklah dibangun dari suatu yang belum ada. Hak Tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacuh asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari hipotek yang diatur oleh KUHPerdata. Bila kedua lembaga jaminan ini diperbandingkan, banyak asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari hipotek yang diambil alih atau ditiru dari hipotek. Namun, ada pula asas-asas dan ketentuan-ketentuan yang berbeda. Bahkan, ada ketentuan dan asas-asas pokok hak tanggungan yang baru, yang tidak terdapat di dalam hipotek.³⁴

³³*Ibid*, Hlm, 303.

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi*

³² M Bahsan, op,cit, Hlm 19.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan lembaga hipotek setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, lembaga hipotek masih berlaku sepanjang pembebanan jaminan menggunakan benda yang berukuran besar seperti pesawat, kapal laut, kereta api maupun helicopter, yang sudah memiliki tanda pendaftaran dan tanda kebangsaan Indonesia.
2. Sebelum berlakunya Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan, pembebanan dan pendaftaran hipotek masih menggunakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mengatur tentang Hak atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan perundang-undangan Yang terkait dengan Hak atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Setelah berlakunya Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan, pembebanan dan pendaftaran hipotek hanya untuk benda tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan seperti kapal laut, kereta api, pesawat udara, dan helicopter. Sedangkan ketentuan mengenai Pembebanan dan Pendaftaran Jaminan Hak Atas Tanah sepenuhnya diatur oleh lembaga Hak Tanggungan.

B. Saran

1. Diperlukan kajian yang mendalam (revisi) mengenai status dan kedudukan lembaga hipotek sebagai lembaga yang mengatur mengenai pembebanan dan pendaftaran terhadap benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
2. Dengan adanya lembaga Hak Tanggungan diharapkan akan melahirkan unifikasi hukum tentang Pembebanan

dan Pendaftaran terhadap objek jaminan hipotek.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan, M, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafiika Persada, Jakarta, 2012.
- Dautama, Sudargo, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Hutang*, Erlangga, Jakarta, 2013.
- Hadisoeparto, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Isnaeni, Moch, *Hipotek Pesawat Udara*, Dharma Muda, Surabaya, 2001.
- Kartini Mulyadi Dan Gunawan Wijaya, *Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotik*, Jakarta, Kencana Prenada, 2004.
- Kartni Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, 2003, Yogyakarta.
- Masjchoon, Sri Soedewi, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Muhammad, Abdulkadi, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Rustam, Riki, *Hukum Jaminan*, UII Press Yogyakarta, 2017.
- Salim, H, *Perkembangann Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Satrio, J, *Tagihan Atas Nama*, Yayasan NDC, Perwakarta, 2009.
- Sjahdeni, Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung, 1999.
- Salim, H, *Perkembangann Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Soegeng, Wartini, *Pendaftaran Kapal Laut Di Indonesia*, Eresco, 2005.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafiika, Jakarta, 2009.
- <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl1593/masalah-parate-eksekusi/>