

KEDUDUKAN LEMBAGA HUKUM JAMINAN HIPOTIK DI INDONESIA *)

Yenny Saerang **)

ABSTRACT

In secured transactions, hypothec on a piece of land has an important role. Lenders, usually banks, are very likely to give a loan if customers provide them with a hypothec for a security. Under Indonesian law, a holder of a hypothec has a strong position to get his or her money back when a borrower cannot return the money. This article discusses the status of hypothec as a security institution and some related problems.

I. PENDAHULUAN

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan, memegang peranan penting dalam pembangunan tata perekonomian nasional. Sejak Pakto 1988 dikeluarkan bisnis perbankan semakin semarak, baik ekspansi bank-bank lama dengan membuka cabang-cabang pembantu maupun pendirian bank-bank baru.

Pakto yang sampai dengan Juli 1992 sudah melahirkan 104 bank baru dan hampir 8.400 BPR (Bank Perkreditan Rakyat) telah menciptakan sejumlah besar lapangan pekerjaan untuk aneka disiplin ilmu.¹⁾ Perkembangan perbankan yang sangat pesat tersebut, selain dampak positifnya sangat banyak, ada pula dampak negatifnya yaitu berupa timbulnya masalah-masalah yang belum pernah terjadi sebelumnya.

Lembaga Perbankan adalah suatu lembaga yang mempunyai fungsi vital dalam kehidupan negara dan bangsa. Fungsi vital itu tidak hanya mengambil peran dalam negeri tetapi juga peranan di luar negeri. Peranannya di dalam negeri adalah untuk memenuhi kebutuhan ekonomi. Kegiatan-kegiatan itu meliputi: administrasi keuangan, penggunaan uang, penampungan uang, perdagangan dan penukaran, pengkreditan, pengiriman uang dan pengawasannya. Peranannya di luar negeri merupakan media dunia internasional dalam lalu lintas devisa, hubungan moneter, dan perdagangan. Dengan adanya hubungan antar bank-bank di dalam dan luar negeri memungkinkan berlangsungnya impor dan ekspor, kiriman uang, membantu kepariwisataan, dan lain-lain.

*) Tulisan ini pernah disajikan dalam diskusi antar-pengajar Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, tanggal 8 Juni 1994.

***) Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

1) Tony Prasetyantono, "Potret Moneter dan Perbankan, Pasca Empat Tahun Pakto," *Kompas* Oktober 1992, hlm. 4.

Fungsi pokok bank tidak dapat dipisahkan dari tugas pokok bank yang satu dengan bank lainnya. Tugas pokok bank dapat diuraikan secara ringkas sebagai berikut:

1. Memberikan kredit
Pemberian kredit diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang membutuhkan untuk keperluan produktif. Disamping itu bank juga dapat ikut berpartisipasi dalam permodalan perusahaan dengan jalan membeli saham-saham perusahaan yang membutuhkan modal.
2. Menarik uang dari masyarakat
Masyarakat dapat menyimpan uang dalam bentuk rekening koran giro, deposito berjangka, tabanas, taska, dan lain-lain.
3. Memberi jasa
Dalam bidang lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Jasa ini dapat berbentuk antara lain cek, pengiriman uang, uang giral, surat order, membeli dan menjual wesel, sebagai media tukar menukar uang asing dan lain-lain.
4. Kegiatan-kegiatan lain
Misalnya memberikan jaminan bank, menyewakan tempat untuk menyimpan barang-barang berharga, membayar iuran air, listrik dan sebagainya.

Peran bank tersebut di atas merupakan fungsi bank sebagai agen pembangunan (*agent of development*), terutama dalam meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan kesempatan berusaha bagi masyarakat Indonesia. Hal ini ditegaskan dalam bagian menimbang Huruf (b), Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki peranan yang strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. "..... bank bukan menjadi agen siapa-siapa, ia bukan agen konglomerat, bukan juga agen kaum melarat, tapi *agent of development*."²⁾

Bank sebagai suatu lembaga keuangan berbentuk badan usaha, ternyata sebagian besar modalnya merupakan simpanan masyarakat yang diterima oleh bank dari deposito maupun tabungan. Hal ini ditetapkan antara lain dalam ketentuan Pasal 1 Butir (1), dan Pasal 3 Undang-Undang Perbankan:

2) "Bank Agen Siapa?" *Info Bank*, Vol. XIV, No. 144, Desember 1991, hlm. 96.

Pasal 1: Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan berbentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pasal 3: Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Untuk itu, dalam rangka menjalankan usahanya, bank dituntut menggunakan prinsip kehati-hatian yang dasar hukumnya dapat dilihat dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yaitu "Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian."

Di antara macam-macam fungsi bank sebagaimana diuraikan di atas, kegiatan pemberian kredit merupakan napas kehidupan setiap bank komersial, bahkan boleh dikatakan kegiatan pokok perbankan terpusat pada pemberian kredit. Penciptaan kredit merupakan ciri-ciri ekonomi yang utama selain investasi serta menawarkan berbagai jasa finansial bagi Lembaga Perbankan.

Pemberian kredit oleh bank mengandung risiko yang sangat tinggi, karena adanya jangka waktu antara pemberian prestasi dan pengembalian prestasi. Risiko kredit merupakan risiko paling menonjol dan paling klasik antara lain yang cukup dikenal terjadi pada Franklin Bank di Amerika Serikat beberapa dekade yang lalu. Walter G. Frehner mengatakan bahwa risiko kredit (*credit risk*) terdiri dari *bad debt risk*, *country risk*, dan risiko penurunan *performance* nasabah.

Dengan menggunakan perlu adanya kepastian tentang pembayaran kembali kredit tersebut, mengingat sebagian besar modal bank adalah simpanan/dana dari masyarakat, maka bank mempunyai tanggung jawab dengan segala akibatnya. Untuk itu bank harus menetapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usahanya.

"Oleh karena pemberian kredit dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul merasa yakin bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembangkan kredit yang telah diterimanya. Dari daftar kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu kredit. Keamanan adalah prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, dan atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya. Sedangkan keuangan merupakan tujuan dari pemberian kredit yang terjelma dalam bentuk bunga yang diterima."³⁾

3) Thomas Suyatno, dkk., *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1991, hlm. 10-11.

Dalam hal ini diperlukan jaminan yang berfungsi sebagai sumber pengembalian kredit tersebut, walaupun adanya keyakinan atas kemampuan serta kesanggupan debitur oleh bank dalam mengembalikan kredit. Jaminan merupakan faktor penting dalam mengurangi risiko terhadap pelunasan hutang debitur kepada bank sebagai kreditur. Hal ini sebagai sebagaimana dikemukakan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/6/UKU, tanggal 28 Pebruari 1991 perihal Jaminan Pemberian Kredit, menyatakan: "..... kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat untuk mengurangi risiko tersebut di atas, jaminan pemberian kredit merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank."

Tujuan jaminan merupakan salah satu aspek yang perlu mendapat perhatian dalam mempertimbangkan suatu pemberian kredit, tujuannya adalah untuk menambah kepastian bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya. Walaupun Undang-Undang Perbankan yang baru tidak mengharuskan adanya jaminan dalam setiap pemberian kredit, seperti tercantum dalam Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Perbankan. Akan tetapi dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.23/69/Kep/Dir, tanggal 28 Pebruari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, Pasal 2 Ayat (1) menyatakan: "Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun tanpa jaminan pemberian kredit."

Adapun kegunaan jaminan adalah untuk:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga memungkinkan untuk meninggalkan usahanya merugikan diri sendiri atau perusahaan dapat dicegah.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya memenuhi pembayaran kembali sesuai syarat-syarat yang telah disetujui.

Sejalan dengan perkembangan dewasa ini, maka pemberian kredit dengan adanya jaminan memegang peranan penting, pada umumnya jaminan yang diberikan pada pemberian kredit jika ditinjau dari sudut yuridis dibedakan menjadi jaminan kebendaan dan jaminan bukan kebendaan (jaminan perorangan). Jaminan kebendaan dan jaminan bukan kebendaan (jaminan perorangan). Jaminan kebendaan masih dibagi lagi menjadi jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Secara umum jaminan kredit

berupa benda bergerak dapat diikat dengan cara pand/gadai, atau *fiduciare eigendoms overdracht* (FED/fiduciar), sedangkan untuk benda-benda tidak bergerak dapat diikat secara hipotik, atau *creditverband*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, khusus dalam penulisan ini hanya akan dibahas tentang lembaga hukum jaminan hipotik khususnya di Indonesia dengan segala permasalahannya.

II. PERMASALAHAN

Lembaga jaminan hipotik diatur dalam Buku III Bab 21 KUH Perdata dari Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232. Hipotik adalah suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) atas benda tidak bergerak (barang/hak) di mana kreditur sebagai pemegang hipotik berhak untuk mendapat pembayaran lebih dahulu dari hasil penjualan/aksekusi, jika debitur tidak membayar hutangnya.

Seorang kreditur mempunyai kedudukan kuat akibat dari sifat yang melekat pada hipotik yaitu sebagai berikut:

1. Memiliki sifat *droit de suite*, artinya hak hipotik itu senantiasa mengikuti bendanya ke tangan siapa benda itu berada.
2. Didahulukan pembayarannya dari piutang konkuren (*droit de preference*), yaitu adalah suatu prioritas bagi kreditur preferen menyangkut hasil penjualan barang jaminan apabila kreditur memegang hak jaminan seperti hipotik.
3. Memiliki asas publisitas, yaitu didaftar dalam buku tanah dengan tujuan agar semua orang dapat mengetahuinya dan wajib menghormatinya.
4. Jika diperjanjikan pemegang hipotik berwenang untuk menjual sendiri benda jaminan.

Setiap perjanjian untuk pemberian jaminan hipotik, seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian jaminan pada umumnya, merupakan perjanjian *accessoir*, artinya perjanjian pemberian hipotik bergantung pada keberadaan perjanjian kredit/hutang-piutang sebagai perjanjian pokok dan harus diadakan dengan akta otentik. Adapun objek dari hipotik adalah benda tidak bergerak/tetap sebagaimana diatur dalam Pasal 1167 KUH Perdata dan kapal-kapal laut yang terdaftar dari 20 m³ sebagaimana diatur dalam Pasal 314 KUHD.

Sejak berlakunya UUPA (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960), maka Buku Dua KUH Perdata sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku; bahkan Undang-

Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang jaminan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 51 UUPA belum terealisasi sampai sekarang, menurut Boedi Harsoso dalam pidato Dies Natalis Universitas Trisakti Jakarta, menyatakan: "Konsep rancangan Undang-Undang tentang Hak Tanggungan yang akan menggantikan ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan *credietverband* sudah juga selesai disusun, hingga harapan kita akan mempunyai lembaga jaminan hak atas tanah yang lengkap pengaturannya."

Sampai saat ini Undang-Undang tentang Hak Tanggungan masih berupa rancangan undang-undang, sehingga lembaga hukum jaminan hipotik masih tetap berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 57 UUPA.

Di dalam praktik, pelaksanaan pemberian jaminan hipotik terhadap objek atas tanah yang dapat dijamin secara hipotik hanyalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 51, 25, 33, 39 UUPA. Hak atas tanah lain yang terurai dengan Pasal 16 UUPA dijamin secara *fiduciare eigendom overdracht*, sedangkan terhadap jaminan hak atas tanah, oleh pajabat pembuat akta tanah/notaris bersamaan dengan akta perjanjian hutang-piutang dan kuasa hipotik biasanya dilampirkan formulir Model 9 *Hypotheek Vereniging*. Jika akta tidak dilampirkan formulir Model 9, maka janji-janji (*bedingen*) yang berjumlah empat macam harus dimuat secara lengkap, yaitu:

- a. Janji untuk mengadakan pembatasan hak dari pemilik atas tanah dalam menyewakan persilnya (*huurbeding*) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1185 KUH Perdata.
- b. Janji dari pemilik persil/rumah untuk mengasuransikan persil/rumah dimana apabila terjadi kebakaran, kreditur sebagai pemegang hipotik berhak menerima uang asuransi yang dibayarkan kepada pemilik persil/rumah (asuransi-beding).
- c. Pemegang hipotik pertama diberikan hak untuk minta diperjanjikan, tidak akan dilakukan pembersihan (*zuivering*). Janji ini hanya dapat dalam hal penjualan sukarela, bukan dalam penjualan eksekutorial. Tujuannya adalah menghindari persekongkolan antara pemilik persil dan pembeli.
- d. Janji yang memberikan hak kepada pemegang hipotik pertama untuk menjual sendiri, dalam hal ini tidak melalui putusan hakim pengadilan persil yang dijamin di muka umum. Dari hasil pendapatan penjualan tersebut digunakan melunasi untuk hutang debitur yaitu sebesar hutang pokok, bunga dan ongkos, apabila yang berhutang cidera janji. Janji ini diatur dalam Pasal 1178 Ayat (2) KUH Perdata yang lazim disebut janji dengan kuasa mutlak, maksudnya adalah pencantuman semua janji tersebut, supaya kredit mempunyai kedudukan yang kuat.

Adapun proses pembebasan hipotek pada umumnya melalui tiga tahap, yaitu:

1. Tahap pertama dibuat akta perjanjian kredit (hutang-hutang), atau perjanjian membuka kredit, disertai kuasa untuk memberikan jaminan hipotik. Perjanjian ini merupakan perjanjian pokok/obligatoir. Pada umumnya perjanjian ini dibuat secara di bawah tangan, akan tetapi untuk kredit bervolume besar, bank sebagai kreditur lazim membuat perjanjian kredit dalam akta notaris. Tujuan bank untuk membuat perjanjian kreditnya dalam akta notaris adalah untuk memanfaatkan ketentuan Pasal 224 HIR (Notariele Schuldbrief). Akan tetapi perjanjian kredit dalam bentuk akta notaris menghadapi permasalahan hukum, karena Mahkamah Agung telah mengeluarkan pendapat yang mengatakan bahwa grosse akta notaris yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR yang mempunyai kekuatan eksekutorial hanyalah grosse akta notaris yang berisi suatu pengakuan hutang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar/melunasi sejumlah uang tertentu atau perkataan lain suatu pengakuan hutang murni. Hal ini berarti suatu grosse akta perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, sekalipun grosse akta tersebut memuat titel eksekusi yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dengan demikian grosse akta ini mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim, sehingga dalam penyelesaian melalui proses gugat perdata dengan menempuh jalan panjang dalam penyelesaian kredit macet. Ada pihak-pihak, khususnya pihak bank dan notaris, tidak sependapat atau kurang dapat menerima/menyetujui pendirian Mahkamah Agung tersebut. Pendirian Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut terlihat dalam keputusan Mahkamah Agung RI No.1520 k/Pdt/1994 terhadap kasus PT Ripe Indonesia Ltd. melawan PT Pan Indonesia Bank Ltd. (1987).⁴⁾

Di dalam perkara ini adanya permohonan eksekusi yang dijanjikan PT Pan Indonesia Bank terhadap PT Ripe Indonesia Ltd. Grosse akta Perjanjian Kredit ditolak dalam tingkat asasi, karena menurut Mahkamah Agung grosse akta yang dimohon eksekusi bukan merupakan pengakuan hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim, walaupun diberi titel eksekutorial. Kuasa agar hipotik dibuat di dalam notaris dengan akta notaris adalah sebagaimana yang diharuskan oleh Pasal 1171 KUH Perdata.

2. Tahap kedua adalah pembuatan/perjanjian akta hipotik yang harus dibuat dengan akta Pejabat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Jika jaminan adalah milik orang

4) *Varia Peradilan*, Edisi No. 12/Tahun 1, September 1986, hlm. 21-31.

- ketiga. Akta hipotik merupakan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijk*), sehingga kreditur mempunyai hak untuk mempertahankan terhadap siapapun juga (*droit de suite*) dan mempunyai kedudukan preferensi (*droit de preference*).
3. Tahap ketiga merupakan pendaftaran di kantor Badan Pertahanan Nasional urusan pendaftaran tanah untuk dibuatkan buku tanah/sertifikat, serta pencatatan adanya beban tersebut dalam buku tanah/sertifikat hak atas tanah yang diberikan jaminan. Perbuatan pendaftaran ini merupakan alat bukti yang kuat tentang adanya pembebanan hipotik.

Dengan adanya pendaftaran hipotik tersebut BPN dapat memberikan sertifikat Hipotik di mana grossnya mempunyai kekuatan eksekutorial, akan tetapi telah menjadi permasalahan dengan adanya kasus perkara PT Golden City Textile Industry Ltd. Vs Pemerintah RI cq. Departemen Keuangan cq. Dirjen Pajak cq. Kepala Kantor Lelang Negara Bandung PT Pan Indonesia Bank Ltd. Jakarta. PT Pan Indonesia Bank Bandung sastro Progo No. 3210 k/Pdt/1984 (1985)⁵⁾ Telah terjadi pelelangan umum terhadap tanah dan bangunannya di Shopping Centre Kandaya Bandung yang dilakukan secara parate eksekusi berdasarkan sertifikat No. 130/1976 tanpa melalui Pengadilan Negeri sesuai dengan Pasal 1178, 1121 KUH Perdata Pasal 224 HIR oleh Kantor Lelang Negara Bandung, sehingga penggugat meminta lelang tersebut dibatalkan. Putusan Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 20 Mei 1980 No. 425/1979/G/Bandung menyatakan pelelangan umum tanpa melalui Kedua Pengadilan Negeri Bandung merupakan perbuatan melawan hukum dan membatalkan pelelangan tersebut.

Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Bandung membatalkan keputusan Pengadilan Negeri tersebut, menyatakan lelang tersebut adalah sah. Mahkamah Agung RI dalam tingkat kasasi menyatakan menerima dalil penggugat bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung telah melanggar Pasal 224 HIR di mana diatur bahwa akta hipotik dengan kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang dijalankan tidak dengan damai, maka harus dilaksanakan dengan perintah dan di bawah pimpinan Kedua Pengadilan Negeri. Mahkamah Agung RI menyatakan lagi, bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah melanggar Pasal 1210 KUH Perdata, di mana diatur penjualan benda-benda yang dibebani hipotik yang dilakukan secara tidak sukarela dilaksanakan menurut kebiasaan setempat dan di hadapan seorang pegawai umum.

5) Erman Rajagukguk, "Transaksi Berjaminan dalam Berbagai Putusan Pengadilan di Indonesia," Makalah, dibawakan pada Lokakarya Secured Transactions, diselenggarakan oleh ELIPS bekerja sama dengan FH UI, USU, Unpad, Unair, di Jakarta, Medan, Bandung, Bogor, Nopember-Desember 1993.

Kebiasaan di Bandung adalah kreditur mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan penyitaan eksekusi, yang kemudian dilaksanakan oleh juru sita, setelah itu meminta kepada Kantor Lelang Negara untuk melelangnya. Menurut makna Pasal 224 HIR yang dimaksud pegawai umum adalah petugas pengadilan yang akan melindungi kepentingan kreditur. Mahkamah Agung selanjutnya membenarkan pula dalil penggugat bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum. Seorang kreditur hipotik pertama di Indonesia tidak memiliki parate eksekusi, karena pemegang hipotik tidak mempunyai wewenang hukum untuk mengeluarkan surat paksa dan atau melaksanakan penyitaan eksekusi. Kedua wewenang tersebut hanya dimiliki oleh instansi Jawatan Pajak dan Penyelesaian Urusan Piutang Negara. Dalam melaksanakan pelelangan tersebut tergugat telah beritikad buruk, di mana dalam pengumuman pertama dan kedua di Harian *Pikiran Rakyat* dengan tegas dinyatakan landasan lelang adalah sertifikat hipotik pertama yang dikeluarkan atas nama Negara Republik Indonesia oleh Sie. Pendaftaran Tanah/Sub Direktorat Agraria Kodya Bandung. Dengan demikian seharusnya pelaksanaan *beding van eigenmachtige verkoop* adalah dengan perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri Bandung. Mahkamah Agung membenarkan keberatan-keberatan tersebut di atas, karena Pengadilan Tinggi Bandung salah menerapkan hukum. Dari kasus di atas, terdapat hambatan untuk mengeksekusi jaminan hipotik tanpa campur tangan Ketua Pengadilan Negeri. Di dalam praktik, pembebasan hipotik jarang dilakukan karena berbagai alasan antara lain waktu dan biaya, sehingga pada umumnya yang dilakukan hanya dengan surat kuasa memasang/membebani hipotik da perjanjian obligatoir. Padahal kuasa untuk memasang hipotik belum memberikan hak kebendaan dan kedudukan preferensi bagi bank sebagai kreditur.

Di samping hipotik terhadap objek atas tanah, masih ada hipotik yang objeknya atas kapal terbang yang sampai sekarang petunjuk pelaksanaannya belum ada. Untuk hipotik yang objek kapal laut yang telah didaftarkan di kantor pendaftaran kapal hanya dapat dihipotikkan di Indonesia. Pemasangan hipotik atas kapal harus dilaksanakan berdasarkan akta perintah pemasangan hipotik yang dibuat oleh notaris, surat persetujuan dari pemilik kapal dan dilakukan di hadapan Pejabat Pencatat dan Pendaftaran Balik Nama Kapal (Sahbandar) yang ditunjuk.

PENUTUP

Sebagai akhir tulisan ini, penulis dapat menarik kesimpulan mengenai kedudukan lembaga hukum jaminan hipotik di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Lembaga hukum jaminan hipotik yang diharapkan memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur, dengan memanfaatkan ketentuan Pasal 224 HIR, ternyata mendapat hambatan serius dan memprihatinkan seperti yang dihadapi oleh bank sebagai kreditur di mana dalam kaitan eksekusi perlu adanya putusan ketua pengadilan dahulu.
2. Lembaga hukum jaminan hipotik atas objek jaminan atas tanah perlu adanya pendaftaran dalam pembebanan hipotik yang memerlukan jangka waktu serta biaya yang banyak, sehingga bank sebagai kreditur pada umumnya hanya membuat surat kuasa memasang hipotik. Perbuatan demikian akan merugikan kedudukan bank sebagai kreditur.
3. Masyarakat, terutama pelaku-pelaku ekonomi, membutuhkan suatu lembaga hukum jaminan hipotik yang bentuk pembuatannya tidak memerlukan banyak prosedur, biaya, serta jaminan kedudukan yang kuat bagi kreditur sebagai kreditur preferen.
4. Perlu dipikirkan pengaturan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan yang menggantikan lembaga hukum jaminan hipotik terhadap objek hak atas tanah, mengingat hukum tanah kita berdasarkan hukum adat yang mengenal asas pemisahan horisontal bukan asas pelekatan, sehingga agak sulit untuk mengeksekusikan jaminan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- "Bank Agen Siapa?" *Info Bank*, Vol. XIV, No. 144, Desember 1991.
- Prasetyantono, Tony, "Potret Moneter dan Perbankan, Pasca Empat Tahun Pakto," *Kompas* Oktober 1992.
- Rajagukguk, Erman, "Transaksi Berjaminan dalam Berbagai Putusan Pengadilan di Indonesia," *Makalah*, dibawakan pada Lokakarya Secured Transactions, diselenggarakan oleh ELIPS bekerja sama dengan FH UI, USU, Unpad, Unair, di Jakarta, Medan, Bandung, Bogor, Nopember-Desember 1993.
- Suyatno, Thomas, dkk., *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1991.
- Varia Peradilan*, Edisi No. 12/Tahun 1, September 1986.